شرح
قانون التمويل العقاري
ولائحته التنفيذية

دكتور
محيي الدين إسماعيل علم الدين
محام لدى محكمة النقض والدستورية العليا
مستشار بنك كريدي اجريكول اندوسويس مصر
مستشار بمركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي
مستشار مصلحة الشركات بوزارة الاقتصاد سابقا
عضو مصر بمحكمة التحكيم الدولية بغرفة التجارة الدولية سابقا
External Examiner Glasgow Caledonian University
Fellow Chartered Institute of Arbitrators London



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ملاحظة عامة : ورد فى قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية وقرار انشاء الهيئة العامة للتمويل العقارى ان الوزير المختص هو وزير الاقتصاد . ونظرا لالغاء وزارة الاقتصاد فان الوزير المختص كما يبدو من اقوال الصحف حتى الان هو وزير الاسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة وهو الذى ستتبعه الهيئة العامة للتمويل العقارى . ومع ذلك فان هذا يحتاج الى تأكيد على صفحات الجريدة الرسمية او الوقائع المصرية .

- صدر فى ١٨سبتمبر ٢٠٠١ القرار الوزارى رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٠١ بإضافة نشاط (توريق الحقوق المالية) إلى أنشطة الشركات العاملة فى مجال الأوراق المالية المنصوص عليها فى المادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ .

شرح

قانون التمويل العقاري

ولائحته التنفيذية



مقدمة

ظهــرت فكــرة هذا القانون عندما اقترح القطاع القانونى بالبنك الأهلى المصــرى تعديــل المــادة ١٠٥٢ من القانون المدنى التى تحظر "شرط الطريق الممهــد" ومعــناه أن يقــوم الدائن (البنك مثلاً) بتعبيد وتسوية الطريق إلى تملك العقــار المــرهون أو التصرف فيه بالبيع، دون اتباع الإجراءات الخاصة بالتنفيذ على العقار المرهون والمنصوص عليها فى قانون المرافعات المدنية والتجارية. وهــدف الــتعديل المطــلوب هو أن تستثنى البنوك من أحكام المادة ١٠٥٢ من القانون المدنى بحيث يسمح لها بالتملك أو التصرف فى العقار المرهون إذا لم يقم المدين بالسداد وأن يتم ذلك بدون استئذان المحكمة المختصة وبإجراءات مباشرة بيــن البــنك المــرتهن وعميله الراهن حتى ولو لجأ العميل إلى المحكمة لوقف إجراءات التملك أو التصرف.

ولجــأ البــنك الأهلى بمشروعه عام ١٩٩٦ إلى البنك المركزى ثم وزير الاقتصاد ثم وزارة العدل وأعد مشروع بهذا المعنى اشترك فيه - للأسف الشديد - بعض أساتذة القانون المدنى القدامى، وأحيل المشروع إلى مجلس الشعب. وفى هذا الوقت نشرنا على صفحات الاقتصادى مقالاً تحت عنوان "تملك البنوك للعقار المرهون" عارضنا فيه هذا المشروع بشدة وقلنا أن مشكلة البنوك ليست فى طول إجــراءات التــنفيذ وإنمــا هى فى مماطلة العملاء والمتعثرين بحيث يسعون إلى كســب الوقــت عــن طريق تطويل الإجراءات حتى لا ينتهى التنفيذ ولو مرت عشــرات الســنين. فيبدأ العميل بمهاجمة البنك عندما يستشعر قرب التنفيذ عليه ويــرفع دعــوى "حساب" يزعم فيها أن البنك لا يقيد فى حسابه مبالغ كثيرة يقوم بإيداعهــا ولــو قيــدت هذه المبالغ لاتضح أن المديونية قد سددت وأن البنك هو المدين للعميل وليس العكس. ويطلب ندب مكتب خبراء وزارة العدل لكتابة تقرير عــن ذلك. وتوافق المحكمة ويكتب الخبير المنتدب تقريراً لصالح البنك يؤكد فيه

أن حسـابات البـنك دقيقة وأن العميل المتعثر مدين للبنك ويحدد حجم المديونية وفوائدها.

تـبدأ بعـد ذلك مرحلة تالية من المماطلة يطعن فيها العميل المتعثر فى تقريـر الخـبير قائلاً أن الخبير لم ينفذ ما طلبه منه ولا زالت هناك مبالغ لم يتم احتسـابها لصـالحه ويطـلب لجـنة من خبراء فتندب له المحكمة ثلاثة خبراء وينـتهون إلى نفـس النـتيجة السابقة. ويصدر الحكم لصالح البنك فيقوم العميل المتعـثر باسـتئنافه ويكرر نفس أساليب المماطلة سالفة الذكر. وينتهى الأمر إلى تـأييد الحكـم الابـتدائى لصالح البنك. فلا يسلم العميل المتعثر بذلك ويقيم طعناً بالنقض طالباً وقف نفاذ الأحكام السابقة.

وعـندما تنـتهى مرحلة النقض يكون هذا العميل المشاغب قد استفاد من أموال البنك الموجودة لديه مدة ١٥ سنة على الأقل وربح من تشغيلها فى تجارته وأعماله أضعاف أضعاف قيمتها فيقوم برد المبلغ الأصلى للبنك وفوائده بواقع ٥ % بعـد أن ربـح خلال هذه المدة ٥٠٠% من قيمة المبلغ الأصلى على الأقل. وهـذا المبـلغ يكون التضخم قد أكله وأصبحت قيمته لا تتعدى ١٠% من القيمة الأصلية وقت الإقراض.

هـذا السـيناريو يتكرر مع جميع البنوك. ولا أذكر حالة واحدة نجح فيها البـنك فى تجنـبه بل تستسلم له جميعاً. وإزاء هذا التطويل تقوم البنوك بعرض تسوية المديونية على العميل المتعثر وتناقش معه شروط التسوية التى تكون عادة تـنازلاً عن الفوائد أو جزء كبير منها وتقسيطاً لباقى المديونية على آجال جديدة مـريحة للعميل وقد تتضمن ضخ أموال جديدة إليه لتعويم مركزه المالى الغارق. ويـبدأ العميـل المتعثر فى سداد أقساط قليلة ثم يعود إلى حالة التوقف التى كان عـليها. ولمـا كـان مـن شروط التسوية عادة أن يتنازل كل من الطرفين عن الدعـاوى التى أقامها ضد الآخر، فإن المشكلة تعود إلى الظهور بحدة من جديد حيـث يـرجع البنك إلى نقطة البداية ويرفع دعوى مبتدأه بالمديونية ويرد عليها العميـل المديـن بدعوى حساب وهكذا يدخلان فى الحلقة المفرغة وما انتهيا إليه يبدآنه من جديد إلى مالا نهاية.

وأمـــام هــذا العبث الذى استسلمت له البنوك واستكانت اقترحنا أساليب عديدة لتجنب هذا التعديل الخطير فى أحكام القانون المدنى ومنها:

١- أن تـــتفق البنوك مع كل عميل يقترض منها أو يمنح أى تسهيل ائـــتمانى عـــلى أن يقبل التحكيم بصدد أى نزاع يقع بينه وبينها وخاصـــة دعـــاوى الحساب. وبذلك يتم الفصل فى التحكيم فى دعـــاوى الحســـاب خلال أشهر قليلة بدلاً من السنوات الطويلة. وحـــتى لو طعن فى حكم التحكيم بالبطلان فإن هذا الطعن يحسم عـــادة خـــلال شهور قليلة. وإذا صعد الطعن إلى محكمة النقض فإن ذلك عادة لا يمنع من الاستمرار فى تنفيذ حكم التحكيم وحكم الاســـتئناف الـــذى يؤيـــده إلا إذا اكتشـــفت محكمة النقض خطأ يستوجب وقف التنفيذ وهذا نادر. وعندئذ يكون البنك قد اختصر مدة الخمس عشرة سنة أو أكثر إلى عام أو عامين ويسترد نقوده ومـــازال فيها الرمق. ويمضى إلى تنفيذ الأحكام فى وقت مبكر. أمـــا رفض أسلوب التحكيم كما هو حاصل فى جميع البنوك الآن فخسارته عليها وهو دليل على أنها لا تدرك أين مصلحتها.

٢- أن تلجأ البنوك إلى إبرام وثائق تأمين عدم السداد: وهذه الوثائق كـــانت بعض شركات التأمين قديماً تقبل إصدارها. ثم وجدت أنه لا يوجـــد إقبال عليها يساعد على تكوين قاعدة عريضة يمكن أن تكون أساساً لهذا النوع من التأمين حتى تتمكن هذه الشركات من إجـــراء مقاصـــة بين حالات الإخفاق التى تقع من بعض المدينين. فإذا تقرر تعميم هذا النظام وتشجيع شركات التأمين على إصدار هـــذه الوثائق فإن هذا من شأنه أن يجنب البنوك محاولة اختراق القـــانون المـــدنى وإقصائه من ساحتها وأن يجعل شركة التأمين تحل محل المدين المتعثر فى السداد إلى أن تزول الضائقة المالية أو حالـــة الركود التى حلت به فيستأنف سداد الأقساط المستحقة عـــليه مستقبلاً. وقسط التأمين – إزاء كثرة الحالات – لن يكون

مرتفعاً ويمكن أن يتفق على أن يدفع الطرفان: البنك والمقترض نصف قسط التأمين السنوى ضد عدم السداد.

٣- أن حـــل مشكلة التنفيذ لا يكون بالحصول على استثناء من أحكام القـــانون المـــدنى وإنما يكون بتبسيط الإجراءات الخاصة بالتنفيذ العقـــارى فى قـــانون المرافعات والسماح للبنك بأن يقدم ضماناً للاســـتمرار فى التنفيذ يلزمه أو يلزم كفيله بأن يدفع قيمة ما جناه من بيع العقار إذا اتضح أنه ليس له حق فى هذا البيع مع الزامه بالتعويضات.

فشـــل مشـــروع القانون سالف الذكر عند تقديمه لمجلس الشعب ونجحت حملتـــنا ضـــده وقيـــل فى مجلس الشعب أنه قانون غير إنسانى لأنه يطبق على شـــخص رقيـــق الحال تملك مسكناً بالتقسيط ثم عرض له ما أعجزه عن السداد فيطرد لينام على رصيف الشارع.

وبعـــد عامين أعيد بذل محاولة جديدة لتمرير القانون المطلوب ولكن فى غير علانية. وعلمنا بهذه المحاولة فعاودنا حملتنا عليه على صفحات الاقتصادى فسقط المشروع للمرة الثانية مغشياً عليه.

وقـــرب نهاية عام ٢٠٠١ أعيدت المحاولة للمرة الثالثة. فعاودنا حملتنا فى الاقتصـــادى وكتبنا عنها تحت عنوان "المحاولة الثالثة لاختراق مجلس الشعب". كمـــا أن المحاولـــة نفذت إلى مشروع قانون البنوك والائتمان. وأيد اتحاد البنوك المحاولة ولم يعترض عليها البنك المركزى. وإنا لله وإنا إليه راجعون.

وفى أثناء المحاولات الدؤوبة من جانب البنوك: تظهر عاماً وتختفى عاماً لـــتحريك هـــذا القانون الشاذ تم إعداد مشروع قانون الرهن العقارى ثم عدل عن هـــذه التســـمية إلى: التمويل العقارى. ولم يتضمن استثناء من المادة ١٠٥٢ من القـــانون المدنى. وإنما يتضمن اختصاراً لبعض إجراءات قانون المرافعات وهو الاتجاه الذى أشرنا به من قبل.

ومـــر إعـــداد مشروع قانون التمويل العقارى بواسطة عدة لجان متتالية تعمـــل تحـــت إشـــراف وزير الاقتصاد ومستشاره القانونى وبتمويل من المعونة الأمـــريكية لأتعاب أعضاء هذه اللجان وبمشاركة من شخصيات أمريكية، وكانت الدراســـات لذلك تجرى باللغة الإنجليزية للاستفادة من تجارب سابقة لدول أخرى فى هذا المجال. وكانت أعمال كل لجنة تحال بعد الدراسة إلى لجنة تالية تواصل العمل على المشروع بالإنجليزية ثم فى النهاية تمت ترجمته وشاركت فيه وزارة العـــدل وأجريت عليه التعديلات النهائية وأحيل إلى مجلس الشعب فأقره طبقاً لما نشـــر بالجـــريدة الرســـمية – العدد ٢٥ (مكرراً) فى ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١ من صـــفحة ١ إلى ١٦ مكونـــاً مـــن اثنتين وخمسين مادة ويحمل الرقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وجاء مقسماً إلى:

- قانون الاصدار: (أربع مواد).
- الباب الأول: احكام عامة (المواد من ١-٥).
- الباب الثانى: اتفاق التمويل (المواد من ٦ – ٩).
- الـــباب الثالث: قيد الضمان العقارى وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل (المواد ١٠، ١١).
- الباب الرابع: التنفيذ على العقار (المواد من ١٢– ٢٧).
- الـــباب الخـــامس: شركات التمويل العقارى (المواد من ٢٨ – ٣٤).
- الباب السادس: ضمانات التمويل العقارى (المواد من ٣٥-٤١).
- الباب السابع: الرقابة (المواد من ٤٢ – ٤٤).
- الباب الثامن: العقوبات (المواد من ٤٥ – ٥٢).

وتـــم نشـــر اللائحـــة التنفيذية لقانون التمويل العقارى والصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ ونشرت بالوقائع المصرية العدد ٢٨٢ (تابع) فى ٩ ديسمبر ٢٠٠١ مكونة من:

- قرار الإصدار: (ثلاث مواد).
- الباب الأول: أحكام عامة (المواد من ١ – ٦).
- الـــباب الـــثانى: التصرف فى العقار الضامن وتأجيره والتعجيل بالوفاء (المواد من ٧ –١١).

- الـــباب الثالث: قيد الضمان العقارى وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل (المواد من ١٢ – ١٦).
- الـــباب الـــرابع : التنفيذ على العقار الضامن (المواد من ١٧ – ٢٦).
- الـــباب الخـــامس : شركات التمويل العقارى (المواد من ٢٧ – ٣٧).
- الـــباب الســـادس: خـــبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء (المواد من ٣٨ – ٥٢) ويتكون من ثلاثة فصول:
  ١- الفصل الأول: أحكام عامة (مواد ٣٨ – ٤٣).
  ٢- الفصل الثانى: خبراء التقييم (مواد ٤٤ – ٤٨).
  ٣- الفصـــل الـــثالث: وسطاء التمويل العقارى (مواد ٤٩ – ٥٢).
- الـــباب الســـابع : ضمانات التمويل العقارى (المواد من ٥٣ – ٦١).

وتقـــوم عـــلى شئون التمويل العقارى وحسن تنفيذ قانونه ومتابعة نشاطه ورقابـــته وتنميته هيئة عامة تسمى "الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى" أنشئت بقـــرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ المنشور فى الجريدة الرسمية – العدد ٣٦ بتاريخ ٦ سبتمبر سنة ٢٠٠١ متضمنا عشر مواد.

هذه هى الوثائق الثلاث الحاكمة لموضوع التمويل العقارى وهى:

- القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وعنوانه قانون التمويل العقارى.
- اللائحـــة التـــنفيذية لقانون التمويل العقارى صادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١.
- القـــرار الجمهـــورى رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى.

ومن هذه الوثائق الثلاث سوف نستمد الأحكام التى نقوم بشرحها والتعليق عليها فى هذا الكتاب.

والله ولى التوفيق .

المؤلف

الباب الأول
الجهة المشرفة على التطبيق

جـاء فى المادة الثانية من قانون إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخـاص بالـتمويل العقـارى أنه "فى تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصـادرة المـنفذة له يقصـد بعبارة "الوزير المختص" وزير الاقتصاد والتجارة الخارجيـة" وبعـبارة "الجهـة الإدارية" "الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقـارى" وتتـبع وزيـر الاقتصاد والتجارة الخارجية. كما نصت المادة ٢ من القانون على أن: "تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشـئون التمويل العقارى ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهوريـة". وفى هـذه المادة لم يستطع واضع النص أن يتنبأ بما حدث لوزارة الاقتصـاد الـتى ألغيت وأصبحت هناك وزارة للتجارة الخارجية فقط لأهمية هذا الجانب الخارجى أهمية قصوى فى الوقت الحالى. غير أننا كنا نرى ألا يتم إلغاء وزارة الاقتصـاد بل أن تقسم وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية إلى وزارتين. وقد ترتب على إلغاء وزارة الاقتصاد أن تبعثرت أحشاؤها ووزع كل "حشى" من هـذه الأحشـاء عـلى وزارة أخرى مثل: مصلحة الشركات وهيئة سوق المال وغيرها.

ونفـاذاً لـلمادة الـثانية من قانون الإصدار صدر القرار الجمهورى رقم ٢٧٧ لسـنة ٢٠٠١ فى شأن "الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى" وفى ديباجة هـذا القرار إشارة إلى عدة مجموعات من القواعد القانونية، على رأسها الدستور وقـانون الهيئات العامة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣، وقانون الموازنة العامة للدولة رقم ٥٠ لسـنة ١٩٧٣، وقانون نظام العاملين المدنيين بالدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨، وقـانون الـتمويل العقارى نفسه وأخيراً إشارة إلى موافقة مجلس الوزراء على مشروع هذا القرار حين عرض المشروع لإقراره.

ونصت المادة الأولى من القرار ٢٠٠١/٢٧٧ على إنشاء هيئة عامة بموجب القرار نفسه تحمل اسم "الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى" تكون لها الشخصية الاعتبارية العامة أى أنها من أشخاص القانون العام . وتتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ومقرها مدينة القاهرة ويجوز لها أن تنشئ فروعاً لها فى عواصم المحافظات.

ومشكلة التبعية لا ندرى حتى الآن ما الذى سيحدث فيها بعد إلغاء وزارة الاقتصاد وهذه نتيجة من نتائج التسرع فى إلغاء تلك الوزارة قبل التروى فى إنقاذ أحشائها كما ذكرنا.

والغرض من إنشاء هيئة التمويل العقارى عبرت عنه المادة الثانية من القرار ٢٧٧ بأنه: "القيام على شئون التمويل العقارى والإشراف على حسن تنفيذ قانونه ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنميته واتخاذ الإجراءات والتدابير التى تكفل كفاءة سوقه والحفاظ على حقوق المتعاملين".

ومن هذا النص يتضح أن اختصاصات الهيئة – على ضوء الغرض من إنشائها:

١- القيام على شئون التمويل العقارى: ويشمل ذلك إنشاء شركات متخصصة فى التمويل العقارى ومتابعة نشاطها وتصويب مسارها وتلقى الشكاوى بشأنها ووضع النماذج التى تستخدم فيها مثل العقود والأوراق الأخرى.

٢- السهر على حسن تنفيذ قانون التمويل العقارى: وذلك بإزالة أوجه الشكوى منه وترتيب الجزاءات فى حق الشركات الخاضعة لإشرافها عند كل مخالفة. وإنقاذ الشركات التى تتعرض للإفلاس والأزمات الأخرى.

٣- متابعة ورقابة نشاط التمويل العقارى: وتشمل المتابعة فضلاً عن شركات التمويل العقارى، البنوك التجارية والعقارية والإسكانية التى تعمل فى هذا المجال. ولما كانت هذه البنوك خاضعة لرقابة البنك المركزى، فإنه سيكون هناك أزدواجية فى مباشرة تلك

الاختصاصـــات.لذلـــك كـــان يحسن فى صياغة المادة الثانية أن يتم التنسيق فى ممارسة الاختصاصات والاتفاق بشأن المنشآت المشتركة الـــتى تخضـــع لجهتين أو أكثر. وقد رددت الصحف اثناء وجود هذا الكـــتاب فى المطـــبعة ان مجلس ادارة البنك المركزى المصرى أقر للبـــنوك الحـــق فى ممارســـة عمليات التمويل العقارى طبقا للقانون الجديد .

٤- العمل على تنمية نشاط التمويل العقارى: ويدخل فى هذا الاختصاص إعـــداد دراســـات عن مستقبل التمويل العقارى وكيفية تنميته وكيفية إزالـــة الاختـــناقات الـــتى تحدث فى بلوغه الانتشار المأمول وكيفية تخفيـــف الأعـــباء عن طالبى التمويل والعمل على إجراء التعديلات التشريعية أو اللائحية التى يحتاجها العمل من حين لآخر.

٥- اتخـــاذ الإجـــراءات والتدابير التى تكفل كفاءة سوق التمويل العقارى ويشـــمل ذلـــك إيجاد شركات التوريق وإيجاد التعاون المشترك بين الممولين العقاريين.

٦- الحفـــاظ عـــلى حقوق المتعاملين: ويكون ذلك بالعمل ما أمكن على تجـــنب المـــنازعات القضائية ومحاولة فض الخلافات بين الممولين وبين طالبى التمويل بوسائل مبدئية لفض الخلافات مثل: المفاوضات والتوفيق والوساطة وما إلى ذلك.

ومـــا تقـــدم هو الخطوط العريضة للأهداف والاختصاصات. أما تفصيل ذلك فقد وصفته المادة الثالثة من القرار ٢٧٧ على النحو التالى:

(أ) رســـم السياسات العامة التى يتطلب توجيه نشاط التمويل العقارى تطبيقها فى ضـــوء أحكـــام قـــانون التمويل العقارى.وهذه السياسات تصدر بها قرارات إدارية من مجلس إدارة هيئة التمويل العقارى.

(ب) إعـــداد وإمســـاك جـــداول تقيد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم فى القانون المشار إليه والإشراف على نشاطهم.

(ج) إعــداد وإمساك سجل تقيد به أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم فى القانون المذكور والإشراف على نشاطهم.

(د) إعداد وإمساك جدول تقيد به أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم فى ذات القانون والإشراف على نشاطهم.

(ه) الــترخيص لشــركات التمويل العقارى بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها.ويجب أن يلاحظ أن هذا الترخيص لا يغنى عن اتباع إجراءات تأسيس الشركات الخاصة بشركات المساهمة.

(و) الــبت فى طلــبات اندماج شركات التمويل العقارى أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو الجزء الأكبر منها. ويلاحظ أن الاندماج قد يكون بيــن شركتين أو أكثر من شركات التمويل العقارى أو بين شركة تمويل عقــارى وبين إحدى الجهات الأخرى التى تزاول نشاط التمويل العقارى وذلك تطبيقاً للمادة ٤٢ من قانون التمويل العقارى.

(ز) إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى.

(ح) تمكيــن كل ذى شأن من الاطلاع على ما يتوفر لدى الهيئة من السجلات والــتقارير والمســتندات وغيــرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقــارى أو الحصــول عــلى مستخرجات رسمية منها، وذلك مع عدم الإخــلال بأحكــام القوانيــن المــنظمة لسرية المعلومات، ووفقاً للقواعد والإجــراءات الــتى تقررها اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، ومقابل الرسم الذى تحدده هذه اللائحة.

(ط) توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقارى.

وتــدار هيئة التمويل العقارى بواسطة مجلس إدارة (المادة ٤ من القرار ٢٧٧) يرأســه رئيس وله نائب.ويضاف إلى المجلس عضو يمثل البنك المركزى المصــرى يخــتاره محافظ البنك وممثل عن وزارات العدل والاقتصاد والتجارة الخارجيــة والإســكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لا تقل درجته عن رئيس قطــاع ويصــدر باخــتياره قرار من الوزير المختص واثنان من الخبراء يصدر بتعيينهما قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية. ويصدر بتشكيل المجلس

عـــلى هـــذا النحو وتحديد بدل حضور جلساته قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

ويصـــدر بـــتعيين رئيـــس الهيئة وتحديد معاملته المالية قرار من رئيس مجـــلس الـــوزراء بناء على ترشيح وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية . ويتولى رئيـــس الهيـــئة إدارتهـــا وتصريف شئونها وفقاً لأحكام هذا القرار واللوائح التى يضـــعها مجـــلس الإدارة ويمـــثل الهيئة أمام القضاء ولدى الغير .أما نائب رئيس الهيـــئة فيعينه ويحدد معاملته المالية قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية (؟) ومـــدة تعيين الرئيس والنائب سنتان قابلتان للتجديد ويحل النائب محل الرئيس فى حالة غيابه أو قيام مانع به أو خلو منصبه (المادة ٥ من القرار ٢٧٧).

ويلاحـــظ أن المـــادة ٣ من القرار ٢٧٧ تستخدم تعبيرات مختلفة بصدد الخـــبراء والوكلاء والوسطاء وطريقة قيدهم لديها. فتقول عن الخبراء والوسطاء العقـــاريين أنهـــم يقيدون فى جداول وأن الوكلاء يقيدون فى سجل ولا نعتقد أن هناك فرقاً يستدعى هذه المغايرة فى التعبيرات.

ومـــن ناحية أخرى فإن النصوص الخاصة بتشكيل مجلس إدارة الهيئة لم تحدد مدة هذا المجلس. وإنما جاء فى المادة الخامسة أن مدة تعيين رئيس المجلس ونائـــبه هى سنتان. وبالتالى يمكن القول أن هذه المدة نفسها هى مدة باقى أعضاء المجـــلس. والفـــرق أن القرار ٢٧٧ ينص على جواز التجديد للرئيس ونائبه ولم يـــنص عـــلى ذلك بالنسبة لباقى أعضاء المجلس. ولكن هذا لا يعنى عدم جواز الـــتجديد لهم وإنما يترك أمر التجديد لكل وزارة من الوزارات المعنية التى تعين ممثلاً عنها وهى العدل والإسكان والاقتصاد فلها أن تقرر التجديد أو عدم التجديد لممثليها.

وطبقاً للمادة السابعة من القرار ٢٧٧ فإن مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العـــليا المهيمـــنة عـــلى شئونها وتصريف أمورها واقتراح السياسات العامة التى تســـير عليها وله أن يتخذ ما يراه لازماً من القرارات لتحقيق أغراضها ومباشرة اختصاصاتها وعلى الأخص:

(أ) إصـــدار القـــرارات واللوائح الداخلية للهيئة والقرارات المتعلقة بشئونها المالية والفنية والإدارية.

(ب) وضـــع لائحـــة لشئون العاملين بالهيئة تتضمن القواعد المتعلقة بتعيينهم وترقيـــتهم ونقلهم ومرتباتهم وبدلاتهم وحوافزهم ومكافأتهم وغير ذلك من شـــئونهم بمـــراعاة القواعد الأساسية والضوابط والضمانات المنصوص عـــليها فى نظـــام العاملين المدنيين بالدولة. وفى تقيد هذه اللائحة بنظام العاملين المدنيين بالدولة يمكن أن يطعن أمام مجلس الدولة فى مشروعية اللائحة أو دستوريتها.

(ج) اتخاذ التدابير المنصوص عليها فى المادة ٤٢ من قانون التمويل العقارى وذلـــك عـــند مخالفة أحكامه أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو قيام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شـــركات الـــتمويل العقـــارى. والـــتدابير المشار إليها فى هذه الفقرة والمذكورة فى المادة ٤٢ من القانون هى: ١- توجيه إنذار للشركة بإزالة المخالفـــة خلال مدة معينة. ٢- وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز ٩٠ يومـــاً. ٣- المـــنع مـــن مـــزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع. ٤- إلزام الشركة باتخاذ إجـــراءات دمجهـــا فى شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاول هذا النشاط خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشـــهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص. ٥- إلزام الشركة بزيادة رأس مالهـــا المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمنى محدد.

(د) الموافقة على مشروع الموازنة السنوية للهيئة.

(هـــ) الـــنظر فى كـــل ما يرى الوزير المختص أو رئيس الهيئة عرضه من المسائل الداخلة فى اختصاصها.

(و) الـــنظر فى الـــتقارير الدورية التى تقدم عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالى.

وتضـــيف المـــادة السابعة من القرار ٢٧٧ أن للمجلس أن يشكل من بين أعضائه لجنة أو أكثر يعهد إليها - بصفة مؤقتة - ببعض اختصاصاته كما يجوز لـــه أن يعهد إلى رئيسه أو إلى أحد أعضائه بصفة مؤقتة ببعض اختصاصاته أو بأداء مهام محددة.

أمـــا عـــن مواعيـــد اجتماعات مجلس إدارة الهيئة فان المادة الثامنة من القـــرار ٢٧٧ تقضى بأن الاجتماع الدورى له يتم مرتين على الأقل فى كل شهر كما يجتمع عند الحاجة بدعوة من وزير الاقتصاد أو من رئيس الهيئة. ونصاب الحضور هو أغلبية الأعضاء.وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التســـاوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس. ولا تكون قرارات الهيئة نافذة إلا بعد اعـــتمادها من وزير الاقتصاد ويعتبر اعتماداً لها مضى خمسة عشر يوماً على إبلاغه بها دون أن يعترض عليها.

وقضـــت المادة التاسعة من القرار ٢٧٧ بأن يكون للهيئة موازنة خاصة وتـــبدأ السنة المالية لها مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهى بنهايتها.ويفتح حساب للهيـــئة بالبـــنك المركزى المصرى تودع فيه حصيلة مواردها للصرف منه فى أغـــراض الهيـــئة. ويخضع الحساب الخاص للهيئة لرقابة وزارة المالية والجهاز المركزى للمحاسبات.

وقـــد بـــدأ العمـــل بهـــذا القرار اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره أى اعتباراً من ٧ سبتمبر ٢٠٠١ وهو اليوم التالى للنشر.



الباب الثانى
منشآت التمويل العقارى

قضت المادة الثالثة من قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بالتالى: "تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون بشرط قيدها فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

"١- الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل نشاط التمويل العقارى ضمن أغراضها.

"٢- شركات التمويل العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من هذا القانون.

"ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى بعد موافقته ووفقاً للقواعد التى يقررها أن تزاول نشاط التمويل العقارى دون قيدها لدى الجهة الإدارية ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة ٤ والباب السابع من هذا القانون".

والمقصود بهذه الفئات:

أولاً: الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل نشاط التمويل العقارى ضمن أغراضها: فمن هذا القبيل ما تقرره المادة ٧ من القانون ١٤١ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية من أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تدرج الاعتمادات الخاصة بتمويلها فى موازنتها طبقاً للقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩." وتمنح أجهزة الدولة المختصة الأولوية كما تكفل التيسيرات وأوجه الرعاية لمعاونة ودعم وإقراض كل من:

أ- وحدات التعاون فى مجال الاستصلاح والاستزراع.

ب- الأفــراد من الفئات الاجتماعية (مثل: المسرحين واسر الشهداء ومصابى العمــليات الحربية وصغار الزراع وخريجى الكليات والمعاهد والعاملين بالدولة أو القطاع العام عند ترك أو انتهاء الخدمة).

ج- الشــركات والأفــراد والجهــات الــتى تعمــل فى مجــال الاستصلاح والاســتزراع وتــتعهد وتقــوم بالتصرف فى الأراضى بعد الاستصلاح والاستزراع.

"ويكون للجهات المقرضة امتياز عام على جميع أموال المدين فى مرتبة المــبالغ المســتحقة للخزانة العامة وسابقة على أى امتياز آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم ومستحقات الهيئة المختصة".

فقــد يمــتد نشاط هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى التمويل العقارى وهــو لا يختــلف عن الإقراض الوارد فى النصوص المشار إليها فهو نوع مما تشمله لفظة "التمويل".

ثانياً: شركات التمويل العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من القانون وهى تقضى بأنه:

١- طــبقاً للمادة ٢٨ من القانون يجب أن تتخذ شركة التمويل العقارى شكل شــركة مساهمة مصرية وألا يقل راس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحــد الــذى تبيــنه اللائحة التنفيذية وهو خمسون مليون جنيه مصرى. ويلاحــظ أن اللائحة التنفيذية ورد فيها تناقض بشأن تحديد رأس المال: ففى المادة ٢٧ تقول: "وأن يكون رأس المال المصدر لا يقل عن خمسين مــليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع وأن يتم الوفاء بالباقى خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى". هــذا بيــنما تــنص اللائحــة نفسها فى المادة ٢٩ على أن: "يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التى لا يجاوز رأس مالها خمسين مــليون جــنيه وعشــرة آلاف جنيه للشركات التى يجاوز رأسمالها هذا الحد". فهذا النص يوحى بوجود شركات يقع رأسمالها تحت حد الخمسين

مــليون. وهذا تناقض فى وضع اللائحة نأمل أن يتم تصحيحه بنصوص محددة متوافقة.

٢- يــتم اســتخراج تــرخيص بمــزاولة نشاط التمويل العقارى بتقديم طلب الــترخيص إلى الجهــة الإداريــة على النموذج الذى يعد لهذا الغرض. وتحــدد اللائحــة التــنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجــاوز عشــرة آلاف جــنيه (المــادة ٢٩ مــن القانون). وشروط منح الــترخيص فى المــادة ٣٠ مــن اللائحة التنفيذية هى أولاً وقبل كل شئ استيفاء المستندات المشار إليها فى المادة ٢٨ وهى كالتالى:

طلب الترخيص على النموذج الذى تعده الهيئة مرفقاً به ما يأتى:

أ- العقد الابتدائى للشركة ونظامها الأساسى.

ب- السجل التجارى للشركة.

ج- مؤهلات وخبرات مديرى الشركة ومديرى الفروع.

د- إقرار المؤسسين والمديرين بعدم صدور حكم بإفلاس أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة أو شهادة برد اعتباره.

ه- إقرار المؤسسين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة بعدم سبق الحكم عــلى أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جناية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو شهادة برد اعتباره.

و- شــهادة مراقبين للحسابات مقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة.

ز- إيصال سداد رسم طلب الترخيص (مادة ٢٨ من اللائحة).

ح- أن يــتوافر فى المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصــرفى أو التمويلى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال فى ذات المجال (م ٣٠ من اللائحة).

ط- أن يــتوافر فى مديــرى الإدارات الماليــة والقانونية والهندسية وفى مديــرى الفــروع خبرة عملية فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويــلى أو القــانونى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال (م ٣٠ من اللائحة).

ثم تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المـــرفقة بـــه وتكليف الطالب بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديــم الطــلب باســتيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكــليف وإلا سقط طلبه. وعلى الهيئة البت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها فى شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تــاريخ اســتيفاء المستندات. (المادة ٣١ من اللائحة)-كذلك تقول المادة ٣٠ من القــانون: "على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات أو بياناً بما يلزم تقديمه وعليه استيفاؤها خلال ثلاثة أشهر وإلا سقط طلبه".

ويصـــدر الــترخيص بقـــرار مـــن مجلس إدارة الهيئة ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفى الحالات المبينة فى المادة ٣١ من القانون (المادة ٣٢ مـــن اللائحـــة). وتقيـــد الشـــركات التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقـــارى فى سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذى تعده الهيئة لهـــذا الغـــرض. ويتضـــمن القيد بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها وأســـماء أعضـــاء مجـــلس إدارتهـــا ومديرها ومراقبى حساباتها (المادة ٣٣ من اللائحة).

وعلى الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقـــبى الحســـابات وذلـــك خلال شهر من تاريخ نهاية الستة أشهر المنصوص عليها فى المادة ٢/٣٣ من القانون (المادة ٣٤ من اللائحة).

ولا يجـــوز لـــلجهة الإداريـــة أن تـــرفض الـــترخيص إلا فى الحالات المنصوص عليها فى المادة ٣١ من القانون وهى:

١- عـــدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً لـــه. ونعـــتقد أن المقصود هنا ليس الرفض بسبب عدم استيفاء الشروط دون تحديـــد وإنمـــا يجب تحديد ماهية الشرط الذى لم يتحقق ومكانه من القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
٢- عـــدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية فى مديرى الشركة (سبق ذكرها).

٣- صـــدور حكــم بشـــهر إفلاس أى من مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

٤- أن يكــون قــد سبق الحكم على أحد مؤسسى الشركة أو مديريها أو أحد أعضــاء مجــلس الإدارة خلال الخمسة سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جناية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

وأحــالت المادة ٣٢ من القانون إلى اللائحة التنفيذية فيما يتعلق بالمعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن:

١- الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة.

٢- تحديــد نســبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها.

٣- تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.

٤- القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.

وتطــبيقاً لهذا النص جاءت المادة ٣٥ من اللائحة بالتزامات على الشركة هى:

أ- أن يتم تقييم أصول الشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التى تحددها القرارات الوزارية الصادرة فى هذا الشأن.

ب- ألا تقل نسبة كفاية راس مال الشركة عن ١٠% من إجمالى الأصول.

ج- ألا تزيد نسبة الأصول المتداولة للشركة على خصومها المتداولة بأكثر من ٢٥%.

د- ألا يزيد إجمالى القروض التى حصلت عليها الشركة على عشرة أمثال راس مالها.

ه- وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقاً للفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من قانون التمويل العقارى.

اندماج شركات التمويل العقارى وتوقفها عن النشاط والتصفية:

تنص المادة ٣٤ من القانون على أنه: "يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل فى النشاط ذاته أو فى غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية. ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.

وقبل أن نفصل أحكام هذه المادة نشير إلى أنها لم تتعرض لإفلاس شركات التمويل العقارى. ولا شك فى إمكان شهر إفلاسها باعتبارها شركات تجارية تكتسب صفة التاجر وفى هذه الحالة تطبق عليها المادة ٥٥١ وما بعدها من قانون التجارة الجديد ولا يتم استئذان الجهة الإدارية فى شأن شهر الإفلاس. ولكن ذلك قد يؤثر على التمويل العقارى بصفة عامة فى الدولة فتهب الهيئة لنجدة هذه الشركة بما يدعم مركزها المالى .

وتنص المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية: "على الشركة الراغبة فى وقف نشاطها أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على ٥٠% أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل فى ذات النشاط أو فى غيرها أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذى تعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتى:

"أولاً: بالنسبة للتوقف:

"(أ) بيان الأسباب الداعية للتوقف.

"(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه.

"(ج) التدابير المقترح اتخاذها لتصفية أصول الشركة وخصومها بما يكفل حماية مصالح المساهمين والعاملين بالشركة والدائنين لها.

"(د) التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقارى إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

"ثانياً: بالنسبة لتصفية الأصول:

"(أ) بيـــان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على ٥٠ % من قيمتها السوقية.

"(ب) قـــرار مجـــلس الإدارة والجمعيـــة العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه.

"(ج) الـــتدابير المقـــترحة لحوالـــة حقوق والتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقـــارى وفقـــاً لاتفاقـــات الـــتمويل التى يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى.

"ثالثاً: بالنسبة للاندماج:

"(أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه.

"(ب) مشروع قرار الاندماج.

"(ج) قـــرار مجـــلس الإدارة والجمعيـــة العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه.

"(د) الـــتقدير المبدئى لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التى بنى عليها التقدير.

"(ه) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين فى الشركات المندمجة.

"(و) التدابير المقترحة لحوالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكام القانون".

وتقـــوم الهيئة (طبقاً للمادة ٣٧ من اللائحة) بإخطار طالب توقف النشاط أو تصـــفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقـــرار مســـبب وذلـــك خـــلال ثلاثين يوماً من تقديمه. ويجب أن يكون الرفض لأســـباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديم الطلب".

هـــذه هى النصـــوص الخاصة بالتوقف وتصفية الأصول والاندماج ولنا عليها الملاحظات التالية:

أولاً: أنـــه مـــن الواضـــح أن واضعى اللائحة التنفيذية لم يكن من بينهم خبير قـــانونى فى موضـــوع الشـــركات بصفة عامة. فهناك نقص خطير فى المعلومات عن كيفية انشاء الشركات وانقضائها .

ثانياً: مما لا شك فيه أن شركات التمويل العقارى سوف تسجل ضمن شركات الأمـــوال لـــدى مصـــلحة الشـــركات ولدى هيئة التمويل العقارى. وهذا يقتضـــى معالجـــة الأسباب الأخرى لانقضاء الشركات التى نص عليها القـــانون رقـــم ١٩٨١/١٥٩ وقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ إذا سمح بإنشاء شركات تمويل عقارى خاضعة له.

ثالثاً: أن واضع اللائحة أدخل الهيئة فى الأسباب الثلاثة الواردة فى النصوص المـــتقدمة وهى الـــتوقف وتصفية الأصول والاندماج وترك بقية أسباب وقـــف النشـــاط دون بيـــان ما إذا كانت الهيئة سوف تتصدى لها أم لا. وبعبارة اخرى هل النص وارد على سبيل الحصر .

رابعاً: أن وقف النشاط ليس مقصوداً به وقفاً مؤقتاً لغرض معين مثل عمل جرد أو ما إلى ذلك وإنما المقصود به توقف نهائى يعادل حل الشركة أو فسخ عقـــد الشـــركة أو بطلان عقد الشركة أو وقوع خسائر تزيد عن نصف رأس المـــال تؤدى إلى عدم استمرار الشركة فى نشاطها. لذلك يجب أن تفهم عبارة "التوقف" فى النصوص بهذا المعنى الواسع.

خامساً: أن تصـــفية الأصول لا تأتى مفردة وحدها إلا إذا كان ذلك بالتبعية لحل الشـــركة رضاء أو قضاء أو فسخ عقدها أو بطلانه أو وقوع خسائر وما إلى ذلـــك مـــن الأســـباب. لذلك فإن هذه الحالة ليست متميزة عن حالة "التوقف" وتفهم بالمعنى الواسع كما ذكرنا.

سادساً: أن الاندماج وقعت بصدده عدة أخطاء فى اللائحة التنفيذية منها:

١- أن الفقرة (ج) تشير إلى تقديم قرارات مجالس إدارات الشركات المندمجة والدامجة وقرارات الجمعيات العامة غير العادية لها جميعاً بالاندماج.

٢- أن واضـــع اللائحـــة تصور أن يكون الاندماج بين شركات تنحل وتحل محـــلها شـــركة جديدة عـــبر عـــنها بأنها "الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى" والصحيح أن هذه صورة واحدة من صور الاندماج. وثمة صورة أخرى ليست أقل أهمية وهى أن

توجـد شركة مندمجة تندمج فى شركة دامجة وتذوب فى شخصيتها دون أن ينـتج عـن ذلك شركة جديدة. وهذه أيضاً من صور الاندماج ويجب القـول بأن نشاط الهيئة يشملها مادامت واردة تحت عنوان "الاندماج" فى اللائحة.

ومـن الجهات التى تقوم بتقديم التمويل العقارى – ولعلها أهم الجهات – البـنوك الـتجارية والعقارية والاستثمارية. ومع ذلك فإن بعض هذه البنوك تقوم بالإعداد لإنشاء شركة تمويل عقارى تقوم بهذا النشاط بدلاً من البنك ذاته: وتقول المـادة ٣ مـن القانون أنه: "يجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى بعـد موافقـته ووفقاً للقواعد التى يقررها أن تزاول نشاط التمويل العقارى دون قيدهـا لـدى الجهـة الإدارية ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة ٤ والـباب السابع" . وعند دخول البنوك فى مجال التمويل العقارى فانها لا تخضع لأحكـام المادة الرابعة فقرة ٢ من القانون والتى تقرر أن: "تحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط أن يكونوا من بين العاملين لدى الممول".

وهذه المادة تبين أسساً هامة لمنح ائتمان أو تمويل عقارى ولا ندرى سبباً لإعفاء البنوك من الخضوع لها. وقد كان هذا النص (المادة ٣) تحت نظرنا أثناء مناقشات لجنة وضع مشروع القانون واعترضنا عليها ومع ذلك أصبحت قانوناً.

عـلى أنه من ناحية أخرى فإن إعفاء البنوك من الاستعانة بخبراء التقييم مـن شأنه أن يشجع الائتمان العقارى لديها نظراً لتوفير الأتعاب الخاصة بخبراء الـتقييم التى تقع على عاتق المقترض كما تقع عليه كل المصاريف الأخرى للعقد وهى باهظة للغاية.

ويجـب أن يحصل البنك الذى يريد الاشتغال فى نشاط التمويل العقارى عـلى موافقـة مـن البنك المركزى إذا كان مسجلاً لديه. وهذا يثير التساؤل:هل البـنوك غيـر المسجلة لدى البنك المركزى لا تشتغل فى الإقراض العقارى؟ قد

يقال أنها تعمل بغير موافقة من المركزى لكونها لا تخضع له وفى اعتقادنا أنه لا يجوز لهذه البنوك الاشتغال فى هذا المجال لكونها غير مسجلة لدى البنك المركزى المصرى.

وللبنك المركزى أن يضع قواعد تلتزم بها البنوك فى هذا المجال بدلاً من الضوابط الموضوعة لشركات التمويل العقارى فى المادة الرابعة من القانون.

وتخضع للأحكام الخاصة بإنشاء شركات التمويل العقارى الشركات التى تعمل فى نفس المجال مثل شركات التوريق أى إصدار السندات.

وقد رأينا تفصيلا أحكام ادماج واندماج شركات التمويل العقارى التى وردت فى القانون واللائحة . ولم ينص القانون او اللائحة على تقسيم الشركات الخاصة بالتمويل العقارى scission des sociétés وذلك اذا تضخمت اعمالها وأرادت ان تقسم هذه الاعمال التى تضطلع بها شركة واحدة بين شركتين او اكثر تنفرد كل منها بجزء من محفظة الائتمان الخاصة بالشركة الاصلية . فهل يجوز ذلك ؟ الجواب ان هذا متاح لأن قانون الشركات لم يمنعه وكل ما يترتب على انقسام الشركة ان الشركات الجديدة التى انبثقت عنها يلزم صدور ترخيص جديد لها من الهيئة العامة للتمويل العقارى وتسجيلها لدى مصلحة الشركات .

الباب الثالث
قانون الإصدار

تاريخ نفاذ القانون واللائحة:

نصــت المــادة الرابعة من قانون الإصدار لقانون التمويل العقارى على العمــل بــه اعتباراً من اليوم التالى لمضى ثلاثة أشهر على تاريخ نشره. وقد تم نشــره فى الجــريدة الرسمية فى ٢٤ يونية ٢٠٠١ ونهاية الثلاثة الأشهر المشار إليها فى النص هى ٢٤ سبتمبر ٢٠٠١ فيكون تاريخ العمل به هو اليوم التالى أى ٢٥ سبتمبر ٢٠٠١.

أمــا اللائحــة التــنفيذية لهــذا القانون فإن المادة الثالثة من قرار مجلس الــوزراء بإصدارها تنص على أن يعمل بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها. وقد تــم نشــرها فى الوقائع المصرية فى ٩ ديسمبر ٢٠٠١ وبذلك يصبح العمل بها واجباً من يوم ١٠ ديسمبر ٢٠٠١.

كذلــك تشير المادة الأولى من قانون إصدار قانون التمويل العقارى على أنــه: "مــع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجــانب للأراضــى الزراعية وما فى حكمها والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتــنظيم تمــلك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التمويل العقارى ويلغى كل حكم يخالف أحكامه".

والأحكــام الخاصة بالقانون رقم ٦٣/١٥ تتلخص فى أن تملك الأراضــى الــزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية فى مصــر محظور على الأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين ويشمل ذلــك مــلكية الرقبة أو حق الانتفاع أو الملكية الكاملة. ويستثنى الفلسطينيون من أحكام هذا القانون مؤقتاً (أى إلى أن تحل القضية الفلسطينية).

وفى مفهوم القانون ٦٣/١٥ لا يعتبر أرضاً زراعية الأراضى الداخلة فى نطــاق المــدن والــبلاد الــتى تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠

الخــاص بتقســيم الأراضى المعدة للبناء إذا كانت غير خاضعة لضريبة الأطيان (المادة الأولى من قانون ٦٣/١٥).

وتؤول إلى الدولة ملكية الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابــلة للزراعة والبور والصحراوية المملوكة للأجانب وقت العمل بهذا القانون بمــا عــليها مــن المنشــآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار وغيرها من المــلحقات الأخــرى المخصصة لخدمتها. ولا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصــرفات المــلاك الخاضــعين لأحكامه ما لم تكن صادرة إلى أحد المتمتعين بجنســية الجمهوريــة العــربية المتحدة (مصر) وثابتة التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ (المادة ٢ من القانون ٦٣/١٥).

وقضــت المــادة ٣ مــن القــانون رقم ٦٣/١٥ بأن تتسلم الهيئة العامة للإصـــلاح الزراعى الأراضى المشار إليها فى المادة السابقة وتتولى إدارتها نيابة عــن الدولة حتى يتم توزيعها على صغار الفلاحين وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (قانون الإصلاح الزراعى والقوانين المعدلة له).

وقررت المادة الرابعة تأدية تعويض إلى ملاك الأراضى المشار إليها فى المــادة ٢ يقدر وفقاً لأحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (قانون الإصلاح الــزراعى)، وبمراعاة الضريبة السارية فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢. ويؤدى التعويض (طبقاً للمادة ٥) بسندات اسمية على الدولة لمدة خمس عشرة سنة بفائدة قدرها ٤ % ســنوياً محســوبة من تاريخ تسلم الهيئة العامة للإصلاح الزراعى للأراضى. وتكــون الســندات قابــلة للــتداول فى البورصة ولا يجوز التصرف فيها لغير المتمــتعين بجنســية مصــر. ويجوز للحكومة بعد عشر سنوات أن تستهلك هذه الســندات كــلياً أو جــزئياً بالقيمة الاسمية. ويجرى الاستهلاك الجزئى بطريق الاقــتراع فى جلســة علــنية على أن يعلن عنه فى الجريدة الرسمية قبل الموعد المحــدد له بشهرين على الأقل. ويصدر قرار من وزير الخزانة (المالية) بكيفية إصدار هذه السندات وفئاتها وطريقة تداولها.

وعــالجت المادة ٦ من قانون ٦٣/١٥ حالة الأرض المثقلة بحق رهن أو اختصـــاص أو امـــتياز فاستنزلت من قيمة التعويض المستحق لمالكها ما يعادل جملة الدين المضمون بهذا الحق فى حدود التعويض المستحق عنها.

ولم تدخل المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٦٣/١٥ إلى القضاء العـــادى بل أحيلت إلى اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى بموجب المادة ٩ منه والمادة ١٣ مكرر من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢. ولا يجوز الطعن بالإلغاء أو وقف التنفيذ فى قرارات اللجنة المذكورة أو التعويض عنها أمام مجلس الدولة والسلطة القضائية.

وإذا وقـــع تصرف بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٦٣/١٥ فإنه يقع باطلاً ولا يجـــوز تسجيله ولكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمـــة أن تقضـــى به من تلقاء نفسها (المادة ١٠). فهو بطلان متعلق بالنظام العام .

وعـــلى الجهـــات الحكومية أن تبلغ الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بكل حالة تؤول فيها ملكية أراض زراعية أو ما فى حكمها إلى أجنبى بسبب الميراث والوصية أو غير ذلك من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد بعد العمل بهذا القـــانون. كما يلتزم من تلقى الملكية من الأجانب بتقديم الإقرار المنصوص عليه فى المـــادة ٧ (على النموذج المعد مع بيان سند الملكية أو وضع اليد) خلال شهر مـــن تـــاريخ علمه بقيام سبب الملكية. وتستولى الحكومة فى هذه الحالة على تلك الأراضى مقابل التعويض المقرر (المادة ١١ من القانون ٦٣/١٥).

وقـــد ألغى القانون ٦٣/١٥ أحكام القانون ١٩٥٢/٣٧ الخاص بمنع غير المصـــريين من تملك الأراضى الزراعية بموجب المادة ١٢ منه. (انظر الجريدة الرسمية فى ١٩٦٣/١/١٩).

وبعـــد صـــدور القانون رقم ٦٣/١٥ بخصوص تملك الأجانب للأراضى الـــزراعية والأراضـــى الـــبور والصـــحراوية الذى تضمن عملية "تأميم كامل"

للملكيات الأجنبية صدر قرار جمهورى بإلغاء السندات على الدولة المتضمنة التعويض عن نزع الملكية طبقاً لقانون الإصلاح الزراعى.

وبعد ذلك بدأ المشرع ينظم الأراضى الصحراوية بقوانين وقرارات مستقلة عن الأراضى الزراعية والعقارات المبنية والأراضى الفضاء وذلك خلافاً للقانون ١٩٨٨/٥٦ الذى جمع بين تملك العقارات المبنية والأراضى الصحراوية. ومن هذه القوانين:

١- القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية (الجريدة الرسمية فى ١٩٨١/٨/٣١) الذى قصر الاستفادة من تملك الأراضى الصحراوية على المصريين دون سواهم (مادة ١٢).
٢- القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ فى شأن قواعد التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو تأجيرها بإيجار اسمى لإقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها (الجريدة الرسمية فى ١٩٩٦/١/٣٠).
٣- القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٨٨ المعدل للقانون رقم ٨١/١٤٣ (الجريدة الرسمية فى ١٩٨٨/٤/٩).
٤- القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩١ بتعديل القانون ٨١/١٤٣ (الجريدة الرسمية فى ١٩٩١/٦/٢٧).
٥- القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٥ بتعديل القانون رقم ٨١/١٤٣ (الجريدة الرسمية فى ١٩٩٥/٦/٢).
٦- القانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٩٦ بتعديل القانون ٨١/١٤٣ (الجريدة الرسمية فى ١٩٩٦/٤/١٦).

وفى١٩٩٦/٧/١٤ صدر القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء (الجريدة الرسمية فى ١٩٩٦/٧/١٤). وكان قد سبقه إلى معالجة هذا الموضوع قرار رئيس الوزراء رقم ١٩٨٨/١١٣٣ بإنشاء مكتب شئون غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء (الوقائع المصرية فى ١٩٩٨/١٠/٢٢) الذى أنشأ المكاتب

المذكـورة فى مصـلحة الشـهر العقارى والتوثيق وتطبيقاً لقرار رئيس الوزراء صـدر قـرار وزيـر العدل رقم ٩٦/٣٣٣٨ بتنظيم العمل فى المكاتب المذكورة (الوقائع المصرية فى ١٩٩٦/٨/٣).

وتتلخص أحكام القانون ٩٦/٢٣٠ فى أنه:

مـع عـدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار ٨٩/٢٣٠ (حل محله قانون ضـمانات وحوافـز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧) يكون تملك غير المصريين لـلعقارات المبـنية أو الأراضى الفضاء فى مصر وفقاً لأحكام هذا القانون سواء كـانوا أشخاصـاً طـبيعيين أو أشخاصـاً اعتباريين وأياً كان سبب الملكية عدا الميـراث. ويقصـد بالتملك الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع. ويقصد بالعقـارات المبـنية والأراضـى الفضاء: المبانى والأراضى ولو لم تكن خاضعة لأحكـام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسـنة ١٩٥٤ فى شـأن الضريبة على العقارات المبنية. وتعتبر شركة غير مصـرية أية شركة أياً كان شكلها القانونى لا يملك المصريون أغلبية رأس مالها ولـو كانت قد أنشئت فى مصر طبقاً لأحكام القانون المصرى (المادة الأولى من القانون ٩٦/٢٣٠).

ويجـوز لغيـر المصـريين تملك العقارات مبنية كانت أو أرض فضاء بالشروط الآتية:

١- أن يكـون التملك لعقارين على الأكثر فى جميع أنحاء الجمهورية بقصد السـكنى الخاصـة له ولأسـرته وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمـة لمـزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة . ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر.

٢- ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع.

٣- ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثراً فى تطبيق أحكام قانون حماية الآثار. ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين ١ و٢ من هذه المادة فى الحالات التى يقدرها ولمجلس الوزراء أن يضع

شـــروطاً وقواعـــد خاصـــة بالتمـــلك فى المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التى يحددها (المادة ٢).

وتقـــرر المـــادة الثالـــثة أنه لا يخضع تملك العقارات المبنية والأراضى الفضـــاء للشـــروط الـــواردة فى هـــذا القانون فى حالة ما إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو ملحقاتها أو لسكنى رئيـــس وأعضـــاء البعـــثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية.

وطـــبقاً للمادة الرابعة يجب على غير المصرى الذى اكتسب ملكية أرض فضـــاء بالتطـــبيق لأحكـــام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تجاوز الخمس سنوات التالية لشهر التصرف فإذا انقضت هذه المدة دون البدء فى أعمال البـــناء زيدت مدة الحظر المبينة فى المادة التالية بما يساوى مدة التأخير فى البدء فى البناء.

وتقـــرر المـــادة الخامسة أنه لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقـــار وفقـــاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأى وجه من وجوه التصرفات الناقـــلة للمـــلكية قـــبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية. ومع ذلك يجـــوز لرئيس الوزراء فى الحالات التى يقدرها الإذن بالتصرف فى العقار قبل مضى هذه المدة.

وتقضـــى المـــادة ٦ بأنه يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القـــانون ولا يجـــوز شهره. ويجوز لكل ذى شان وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها.

وحـــددت المادة ٧ أن مصلحة الشهر العقارى والتوثيق هى الجهة المنوط بهـــا تـــنفيذ القانون وألزمها القانون بأن تنشئ مكاتب خاصة لغير المصريين وأن تنهى إجراءات التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة.

وألــغى القانون ٩٦/٢٣٠ أحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ الخاص بتنظيم تمــلك غيــر المصـــريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء كما ألغى كل حكم يخالف أحكامه (المادة ٨). ويلاحظ أنه قبل قانون ١٩٨٨ المشار إليه كان القانون رقــم ٨١ لســـنة ١٩٧٦ ينظم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى المبــنية والأراضـــى الفضـــاء ، المعــدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٦ (الجريدة الرسمية فى ١٩٨٦/٤/١٠).

وبصـــدد الإقــراض لأغــراض استصلاح الأراضى واستزراعها صدر القرار الوزارى رقم ٣٠٥ لسنة ١٩٨٣.

أمـــا بصـــدد استخدام أسلوب التمويل العقارى طبقاً للقانون ٢٠٠١/١٤٨ فإنــه لن يكون هناك إقراض للبناء فى المناطق الصحراوية حيث أن الحظر على تمــلكها بواســطة الأجانب لا زال قائماً، إلا إذا كان ذلك من زاوية تطبيق قانون الاســتثمار على مجتمعات عمرانية جديدة فى مناطق صحراوية مثل توشكى ففى هــذا الغرض يمكن أن يوجد تمويل عقارى للمشروعات. أما عن تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضى الفضاء فإنه فى الحدود التى يسمح بها القانون ٢٣٠ لســنة ١٩٩٦ للأجانب بالتملك يمكن أن يجرى التمويل العقارى لهذه الأغراض مــع ملاحظــة أن مخاطــره تكون من الناحية العملية أكبر من مخاطر التمويل للمواطنين حيث لا يحتفظ الأجنبى عادة بثروته فى مصر.



الباب الرابع
اتفاق التمويل العقارى
ومزايا محدودى الدخل

النصوص القانونية: تضمن قانون التمويل العقارى النصوص التالية:

المادة ٦: "يكون التمويل العقارى فى مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويل بين الممول والمشترى باعتباره المستثمر وبائع العقار. ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتى:

أ- الشروط التى تم قبولها من البائع والمشترى فى شأن بيع العقار بالتقسيط بما فى ذلك بيان العقار وثمنه.

ب- مقدار المعجل من ثمن البيع الذى أداه المشترى للبائع.

ج- قيمة وعدد أقساط باقى الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.

د- قبول البائع حوالة حقوقه فى أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها.

هـ- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشترى خالياً من أى حقوق عينية على الغير (صحتها: عليه للغير).

و- التزام المشترى بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.

ز- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً .

فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار فى بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أى طرف آخر يكون له شأن فى الاتفاق.

ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها فى الفقرتين السابقتين".

المادة ٧: "يجوز للمستثمر التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أى حق عينى عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

"ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول. وللممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته.

" ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف فى العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك.

" وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

"وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها".

المادة ٨: "إذا تصرف المستثمر فى العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة، كان للممول أن يطالبه بباقى أقساط الثمن أو باقى قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ٣٠ يوماً.

" فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون".

المـــادة ٩: "يجـــوز للمســـتثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه. وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

وقـــبل الـــبدء فى شـــرح هذه النصوص نذكر النصوص المقابلة لها فى اللائحة التنفيذية للقانون:

المـــادة ٧: "على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو فى ترتيب حـــق عينى عليه أو فى تأجيره أو فى تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً".

المـــادة ٨: "يجـــب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عينى إقـــرار كتابى من المتصرف إليه أو صاحب الحق العينى بالحلول محل المستثمر فى الالـــتزامات المترتـــبة عـــلى اتفـــاق التمويل.ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات".

المادة ٩: "يجوز للممول أن يشترط للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغيـــر له تقديـــم إقـــرار كـــتابى بحوالة حقه فى أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وبإعلان المستأجر أو الشاغل بالحوالة وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقارى".

المـــادة ١٠: "لا يجـــوز لـــلممول أن يرفض الطلب المشار إليه فى المادة ٧ إلا لأســـباب جديـــة تـــتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ٣٠ يوماً من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقاً عليه".

المادة ١١: "إذا رغب المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو الـــتمويل وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عـــن ثلاثة أشهر. ويتم فى هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول

يـــرفق باتفـــاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل".

ويخلص من النصوص سالفة الذكر من القانون واللائحة ما يلى:

أولاً: " يجـــب أن تكـــون إجـــراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معـــرفة المســـتثمر بجميع حقوقه والتزاماته. ويكون من مستندات اتفاق الـــتمويل التى لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذى تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقارى واطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل" (المادة ٣/أ من اللائحة التنفيذية) ويستفاد مـــن هذا النص أن المستثمر هو الشخص الذى ينشئ أو يشترى أو يبيع العقـــار الـــذى يمـــنح بصدده تمويل عقارى. فالمستثمر يمكن أن يكون شخصـــاً لديـــه قطعـــة أرض يقيم عليها عقاراً لبيعه بالتمليك، ويمكن أن يكـــون مشترياً لعقار كامل ثم يبيعه وحدات بالتقسيط تحت نظام التمويل العقـــارى، ويمكـــن أن يكون مشترياً لوحدة فى العقار، ويمكن أن يكون مشـــترى الوحـــدة فى العقار راغباً فى بيعها لمشتر جديد بموافقة الممول العقارى.

ثانياً: وقـــع فى المادة ٦ من القانون خطآن: الأول فى الفقرة الأولى منها حيث ذكـــرت أن اتفـــاق التمويل يكون بين الممول وطرف آخر هو"المشترى باعتـــباره هـــو المســـتثمر وبائع العقار". وصحة العبارة هى: "المشترى باعتـــباره هـــو المستثمر أو بائع العقار". لأن المشترى لا يكون مشترياً وبائعـــاً فى وقـــت واحد لذلك وجب أن تكون الأداة المستخدمة هى "أو" وليســـت الـــواو. والخطـــأ الثانى جاء فى الفقرة هـــ من المادة ٦ حيث ذكرت أن تسجيل العقار باسم المشترى يكون "خالياً من أية حقوق عينية على الغير" وصحتها "خالياً من أية حقوق عينية عليه للغير".

ثالثاً: يتضـــح مـــن الصـــياغة الرديئة غير المستقيمة للمادة ٦ أن صور اتفاق التمويل العقارى تشمل:

١- حالـــة تقرير امتياز للممول: بأن يكون هناك اتفاق مبدئى بين الراغب فى تمـــلك وحدة سكنية أو تجارية أو إدارية وبين مالك الوحدة المذكورة على

الـبيع مقابل مقدم ثمن يؤديه المشترى إلى البائع وأقساط يلتزم المشترى بأدائهـا عـلى فترة زمنية تالية إلى البائع. وفى هذا الاتفاق المبدئى يقبل الـبائع حوالـة حقوقـه فى الأقساط إلى البنك الممول أو شركة التمويل العقـارى بحيـث يقبل البنك أو شركة التمويل دفع قيمة الأقساط نقداً إلى الـبائع مقـابل حوالة الحق من البائع بالأقساط المستحقة له إلى البنك أو شـركة التمويل الذى يصبح هو الدائن بهذه الأقساط ويتقاضاها مع العائد عـليها مـن المشترى. وهذه الخطوات نصت عليها فقرات المادة ٦ من القانون بأنها:

أ- شـروط عقد البيع بالتقسيط بين البائع والمشترى وبه الركنان الأساسيان للعقد: العقار المبيع والثمن المستحق.

ب- قد يكون هناك مقدم أو جزء معجل من الثمن يؤديه المشترى للبائع فيبين فى عقد البيع.

ج- عـدد الأقسـاط وقيمة كل قسط وشروط الوفاء بها وما يترتب على عدم الوفاء ببعضها أو كلها.

د- دخـول الممـول طرفاً ثالثاً فى عقد البيع حيث يثبت له عقد البيع حوالة بحقوق البائع فى الأقساط المستحقة بحيث يؤدى الممول قيمتها كاملة فور الـتعاقد والتسجيل ويقوم بتحصيلها من المشترى فى مواعيدها، وينزل له البائع عن امتياز بائع العقار على العين استيفاء للأقساط.

هـ- يـنص العقد على التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشترى خالياً من أى حقـوق عيـنية عليه للغير، فيما عدا امتياز بائع العقار الذى نصت عليه الفقرة (و) التالية.

و- يـنص عقـد الـبيع على التزام المشترى بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقسـاطه إلى الممـول ضماناً للوفاء به. وهذا الامتياز مقرر أصلاً لبائع العقـار ولكـن إذا انتقـلت الأقساط من البائع إلى ممول بحوالة حق فإن ضـمانات هـذه الأقساط كالكفالة والامتياز والرهن تنتقل إلى المحال له وتكـون جـزءاً مـن الحوالـة (المادة ٣٠٧ من القانون المدنى). ولكن المشـرع فى قانون التمويل العقارى لم يكتف بهذا الحكم العام الوارد فى الفصـل الأول مـن الـباب الرابع من الكتاب الأول من القانون المدنى

والخـــاص بانـــتقال الالتزام، وقرر أن ينص من جديد على هذا الامتياز ولكـــن غيـــر اسمه بدلاً من امتياز بائع العقار سماه امتياز الثمن المحالة أقســـاطه إلى الممول. فأصبح الممول يتمتع بامتيازين: امتياز بائع العقار طـــبقاً للمادة ٣٠٧ مدنى وامتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول طبقاً لـــلمادة ٧/و مـــن قانون التمويل العقارى. وسيأتى الكلام عن الامتيازات عند الحديث عن الضمانات.

ز- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً. والواقع أن هذا النص لم يكن لـــه لـــزوم لأن عقد البيع سوف يفرغ فى محرر على الورق الأزرق فى الشـــهر العقارى عند التسجيل ومن الطبيعى ألا تنفذ الالتزامات إلى وقت التسجيل . والتسجيل يغنى عن إثبات التاريخ.

٢- حالـــة تقريـــر رهـــن رسمى للممول: وهى تشبه الحالة السابقة رقم (١) أعـــلاه ولا يـــتغير إلا الضـــمان فبدلاً من تقرير حق امتياز يتقرر رهن رســـمى على العقار المبيع لصالح الممول عند نقل ملكية هذا العقار من الـــبائع إلى المشترى. كما يمكن أن يكون الرهن الرسمى على عقار آخر للمشـــترى غيـــر العقار المبيع والمستحق عليه أقساطاً. ويمكن أيضاً أن يكـــون العقار الذى يؤخذ عليه الرهن الرسمى غير مملوك للمقترض فى التمويل العقارى بل يكون مملوكاً لشخص يتقدم لضمان المشترى ويسمى بـــالكفيل العيـــنى.وهـــذا ســـيأتى شرحه عند الكلام عن الرهن الرسمى كضمان.

٣- حالـــة إنشـــاء رهـــن حيـــازى للممول على كمية من الأوراق المالية او المنقولات الاخرى ، تصلح ضماناً كافياً للتمويل العقارى.

٤- قـــد يرى الممول العقارى نقل الملكية من البائع إلى المشترى معلقة على شـــرط فاسخ هو عدم سداد الأقساط فى مواعيدها. فإذا تحقق ذلك وأخفق المشترى فى السداد آلت الملكية إلى الممول وهى أثناء فترة التعليق على الشـــرط الفاسخ تكون بالنسبة للممول ملكية معلقة على شرط واقف فإذا تحقق شرط عدم سداد الأقساط أو واحد منها زالت الملكية عن المشترى بأثر رجعى فيعتبر أنه لم يكن مالكاً قط وتتأكد ملكية الممول لنفس السبب

وتستند بأثر رجعى من وقت البيع والتمويل،وهذا سوف نتحدث عنه أيضاً ضمن موضوع الضمانات. وفى هذه الحالة لا يحتاج الممول إلى الذهاب إلى المحكمة بل يقوم باستلام العين من المشترى بمجرد تحقق الشرط.

٥- أن يكتفى الممول بوضع شرط بالمنع من التصرف طوال فترة سداد الأقساط يلتزم به المشترى وورثته من بعده حتى يتم سداد التمويل وملحقاته كاملة. ولكن هذا الشرط لا يعطى الممول سلطة مباشرة على العقار مثل الرهن والامتياز بل يلزم إيقاع حجز عقارى عليه للحصول على دين الممول.

وعلى الوزير المختص أن يصدر بقرارات منه نماذج لهذه الحالات المختلفة. (الفقرة الأخيرة من المادة ٦ من القانون).

وتقضى المادة ١/٧ من القانون بأن التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أى حق عينى عليه جائز للمستثمر. (وهو البائع فى هذه الحالات) بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

وهذه الفقرة وردت بها أحكام غير موفقة وليست لصالح الممول. ذلك أن المشترى أو الموهوب له أو صاحب الحق العينى مثل حق الانتفاع سيحل طبقاً لهذه المادة مديناً بدلاً من المستثمر الذى يبيع له الحق. والحلول فى القانون المدنى يسمح للمدين الحال أن يتمسك أمام الممول بما كان للمستثمر من دفوع يستطيع أن يوجهها إليه. وهذا ليس فى مصلحة الممول. والاصلح له أن يأخذ على الوحدة التى اشتراها المشترى الجديد أو وهبت إليه رهناً رسمياً جديداً بشرط ألا يكون هناك رهن آخر قد سبقه إليها.

وتجيز الفقرة الثانية من المادة ٧ للمستثمر أن يقوم بتأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول.

ولـلممول أن يشـترط حوالـة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاءً لمستحقاته.

والأفضـل من حوالة الأجرة أو مقابل الشغل أن يطلب الممول أن يكون هـو المؤجـر وهذا جائز بأن يفوض اليه المستثمر التأجير فيتمتع فى هذه الحالة بامتياز مؤجر العقار كما سيأتى عند الكلام عن الامتيازات.

والمـادة ٣/٧ لا تجيـز للممول رفض الموافقة على التصرف فى العقار الضـامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معهـا مصالحه وحقوقه للخطر. ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكيـن الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا (أى بمضى ٣٠ يوماً دون إخطار بالأسباب) اعتبر موافقاً.

والغـرض فى حالـة الهبة – التى لم يكن لها محل فى هذا النص ولكن المشـرع أوردهـا – أن الموهوب له سوف يحل محل المستثمر الواهب. وبذلك تكـون الهـبة هـبة بعوض ولا يوجد ما يمنع من أن تكون هذه الهبة هبة بغير عـوض إذا شاء ذلك المستثمر على أن يقدم ضمانات شخصية وعينية يقتنع بها الممـول للاستغناء عن حلول الموهوب له محل المستثمر الواهب فى باقى أقساط العقار.

وتضـيف المـادة ٤/٧ أن "لـلممول أن يشـترط تضامن المستثمر مع المتصـرف إليـه فى الوفـاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل. وإذا كان التصـرف هـبة فإنهـا بهذا التضامن تصبح هبة بغير عوض ويسرى عليها ما ذكرناه فى الفقرة السابقة من إمكان جعلها هبة بغير عوض وتقديم الضمانات التى يكتفى بها الممول.

وأحالت الفقرة الأخيرة من المادة ٧ إلى اللائحة التنفيذية فى بيان القواعد والإجراءات الخاصة بتطبيق المادة ٧ من القانون.

وفى اللائحـــة التـــنفيذية ورد فى المادة ٧ قيد على موافقة الممول هو أن تكـــون موافقـــة كـــتابية "بـــناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصـــرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً. ولم تذكر المادة ٧ مـــن اللائحـــة مـــا إذا كانت هذه الكتابة رسمية أم عرفية، فيكفى فيها أن تكون عرفية.

وأضـــافت المـــادة ٨ من اللائحة أن يرفق بطلب الموافقة المشار إليه فى الفقـــرة الســـابقة إقرار كتابى من المتصرف إليه أو صاحب الحق العينى بالحلول محـــل المســـتثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء.

أمـــا المـــادة ١٠ من اللائحة التنفيذية فقد جاءت مطابقة للمادة ٣/٧ من القـــانون فيمـــا يتعلق بإبداء أسباب اعتراضه على التصرف من جانب المستثمر وإلا اعتبر الممول قابلاً لهذا التصرف.

وتـــنص المـــادة ٨ من القانون على أنه إذا تصرف المستثمر فى العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة (أى بغير موافقـــة الممول الكتابية) كان للممول أن يطالب المستثمر الذى تصرف بأن يدفع بـــاقى أقســـاط الـــثمن أو باقى قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضـــر بالوفـــاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً.فإذا لم يقم المستثمر بالوفاء كـــان للممول أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون وهو باب التنفيذ على العقار.

وتقضى المادة ٩ من القانون بأنه يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الـــثمن أو بالـــتمويل كله أو بعضه وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفى اللائحـــة التنفيذية جاءت المادة ١١ تتحدث عن رغبة المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل وهى توجب على المستثمر إخطـــار الممــول بذلك التعجيل قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر ويتم فى هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق الـــتمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل".

وأثـــناء مناقشة نص المادة ٩ من القانون فى لجنة وزارة الاقتصاد أبديت الاعـــتراض عليه وقلت أن القانون المدنى ينظم مسألة الفوائد عند السداد المبتسر فتنص المادة ٥٤٤ منه على أنه:

"إذا اتفق على الفوائد كان للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعـــلن رغبته فى إلغاء العقد ورد ما اقترضه، على أن يتم الرد فى أجل لا يجاوز ســـتة أشـــهر مـــن تاريخ هذا الإعلان. وفى هذه الحالة يلزم المدين بأداء الفوائد المســـتحقة عـــن ستة الأشهر التالية للإعلان، ولا يجوز بوجه من الوجوه إلزامه بأن يؤدى فائدة أو مقابلاً من أى نوع بسبب تعجيل الوفاء ولا يجوز الاتفاق على إسقاط حق المقترض فى الرد أو الحد منه".

ولإمكـــان الجمع بين النصين نجرى ضرباً من التنويع بجعل مادة القانون المـــدنى تنطـــبق على حالة الرغبة فى إلغاء العقد ورد القرض كله. بينما ينطبق نـــص قـــانون التمويل العقارى على حالة الرغبة فى أداء بعض الأقساط أو كل الأقساط قبل موعدها. وتختلط الصورتان فى حالة رد القرض كله.

وأخيـــراً نلاحظ أن اتفاق التمويل طبقاً لقانون التمويل العقارى ليس سنداً تـــنفيذياً لأنـــه لم يشترط فيه أن يتم بشكل رسمى. ولكن المادة ٢/١٣ من القانون ســـمحت لـــلممول أن يطلب من قاضى التنفيذ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن، بعد إعلان المستثمر لسماع أقواله.

والمعروف فى إجراءات المرافعات والعقود الرسمية أن الصيغة التنفيذية توضع على العقد الرسمى عند توثيقه ليكون سنداً تنفيذياً، كما أنه فى نطاق الأحكام القضائية لا توضع الصيغة التنفيذية إلا على الأحكام النهائية والمشمولة بالنفاذ المعجل . وفى عقد التمويل العقارى لم ينص على أن يكون العقد رسمياً ولم يصدر بالمديونية حكم نهائى، فيكف توضع على هذا العقد الصيغة التنفيذية؟ وسماع أقوال المستثمر المدين لا يغنى شيئاً ولا يبرر وضع الصيغة التنفيذية.ولن يمنع المستثمر المدين من استخدام الأساليب التى تستخدم ضد البنوك مثل دعوى الحساب وإدعاء التزوير وما إلى ذلك. ومتى تبين للقاضى أن الدين متنازع فيه فلن يتم وضع الصيغة التنفيذية. ثم أن البنوك غارقة فى بحيرة من المدينين المتعثرين الذين لا يسددون المليارات، فلماذا تحمس المشرع للتمويل العقارى وأعطاه مزايا تنبو عنها الإجراءات السليمة ولم يعط هذه المزايا نفسها لديون البنوك الأخرى؟ شئ غريب حقاً.

مزايا محدودى الدخل

تنص المادة ٥ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقارى على أنه:

"دون إخلال بحكم المادة ٣٥ من هذا القانون تلتزم الحكومة فى سبيل تدبير التمويل العقارى بتوفير مساكن اقتصادية لذوى الدخول المنخفضة بما يلى:

"أولاً: تخصيص بعض الأراضى المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادى.

"ثانياً: تحمل قيمة المرافق العامة التى تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية.

"وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوى الدخول المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقارى لهم".

أما أحكام المادة ٣٥ من القانون والتى تحيل إليها المادة ٥ فهى تقضى بالآتى:

"ينشــأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص.

"يخــتص الصــندوق بدعم نشاط التمويل العقارى فى مجال بيع المساكن لذوى الدخول المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفــل الــنزول بعبء التمويل إلى الحدود التى تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل.

"ويصـــدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخـــرى". وهـــذه المـــادة واردة فى الـــباب السادس الخاص بضمانات التمويل العقارى مع أنه لا تعلق لها بتلك الضمانات.

وقــد ذكــرنا فى مقالات نشرناها بالأهرام الاقتصادى قبل صدور قانون الــتمويل العقـــارى أنـــه بناء على نصائح البنك الدولى لا ينبغى الخلط بين منح الــتمويل العقـــارى للطبقة المتوسطة ومنحه للطبقة الفقيرة لأن ذلك يمس بالأمن العـــام للدولة إذ لا يمكن تطبيق أحكام إخراج المقترض من العقار إذا توقف عن الســـداد حيــث أنـــه فى المناطق التى تعيش فيها هذه الطبقة الفقيرة يحدث تجمع مـــناهض للســـلطات الـــتى تقـــوم بإخراج المقترض وإلقائه على الرصيف ويقع احـــتكاك مع تلك السلطات يتطور تطوراً سريعاً ويسرى مسرى النار فى الهشيم. وقــد استفدنا فى لجنة وضع القانون بهذه النصيحة واستبعدنا الإقراض لمحدودى الدخل بطريقة التمويل العقارى على أن يصدر قانون مستقلٌ ينظم هذا الموضوع ويدرس من جميع جوانبه.

غيـــر أنـــه عند نظر مشروع القانون فى مجلس الشعب تصدى المجلس لموضوع محدودى الدخل ووضع تلك المزايا التى تضمنتها المادتان ٥ و٣٥ من القـــانون ولـــم تـــتوفر فرصة لإبداء نصيحة البنك الدولى حيث لم يدع أحد من أعضاء لجنتنا لحضور مناقشات المجلس فخرج النص بغير دراسة كافية.

وحـــددت اللائحـــة التنفيذية المقصود بذوى الدخول المنخفضة فى تطبيق أحكام القانون واللائحة فى المادة ٦ بأنهم:

"كـل شـخص لا يجاوز مجموع دخله السنوى تسعة آلاف جنيه أو أثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول.

"وتكـون الأولويـة فى توفيـر التمويل للحصول على مسكن اقتصادى للمستثمر الأقل دخلاً. وعند تساوى الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً".

وتـناولت المادة ٤ من اللائحة الجهات التى ترغب فى إقامة مشروعات بـناء مساكن اقتصادية تباع لذوى الدخول المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة ٦ بنظام التمويل العقارى وبالمزايا التى يقررها القانون فقالت أن عليها:

"الـتقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى مصحوبا بدراسـات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع.

"ويـبرم الصـندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة فى إقامة المشروع ومع من يقـبل تمويله يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق".

أمـا عـن أراضـى البناء لمحدودى الدخل فقالت المادة ٥ من اللائحة التـنفيذية: "يـتم تسليم أراضى الدولة التى تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوى الدخـول المنخفضة بنظام التمويل العقارى إلى الصندوق. ويؤدى الصندوق إلى الجهـة الإداريـة المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضى بالمرافق. ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذى ينظمه الاتفاق المنصوص عليه فى المادة ٤ من اللائحة".



الباب الخامس
قيد الضمانات وأحكامها

حـــددت المادة الأولى من القانون أن أغراض التمويل العقارى تكون فى شـــراء – بـــناء – تـــرميم – تحســـين المساكن أو إقامة وحدات إدارية ومنشآت خدميـــة. ويمكن إلحاق التوسعات فى هذه الأعمال بأغراض التمويل العقارى كما يمكن اعتبار الأنشطة المهنية ضمن الخدمات.

وقـــد تـــناول الـــباب الثالث من قانون التمويل العقارى والثالث أيضاً من اللائحة ما يتعلق بقيد الضمان العقارى وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل. ولكن لم يتضمن أى من البابين الأحكام التفصيلية لكل نوع من أنواع الضمان ولم يكـــن ممكـــناً الإســـهاب فى ذلك لأن هذه الأحكام كما سنرى هى لب الموضوع وتحتاج إلى معالجة تفصيلية.

الفرع الأول
قيد الضمان العقارى

وتنص المادة ١٠ من القانون على أن:

"يقدم طلب قيد الضمان العقارى إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمناً البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقاً به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.

"ويجب البت خلال أسبوع فى طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

"ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر فى شأنه بموجب كتاب موصى عليه بعلم الوصول. ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسبباً".

ويستفاد من هذه المادة أن طلب قيد الضمان العقارى يقدم إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار. ويقدم من أى من الطرفين: الممول أو المستثمر إذا كان بائعاً أو من مشترى الوحدة من هذا المستثمر. وليس الضمان هنا هو الرهن الرسمى فقط بل يشمل كذلك قيد حق الامتياز أو قيد الرهن الحيازى العقارى أو تسجيل الشرط الفاسخ أو الموقف لملكية العقار أو تسجيل الشرط المانع من التصرف. هذا كله إذا كان الضمان عقارياً أما إذا كان ضماناً على منقول مثل الأوراق المالية فإن يتبع فيه رهن الأوراق المالية رهناً رسمياً أو رهنها رهناً حيازياً. وهذا كله سيأتى عند تفصيل الكلام فى الضمانات.

ويتضمن الطلب المشار إليه فى الفقرة السابقة بيانات معينة هى:

أ- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.

ب- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.

ج- الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل.

ويجــب أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول (المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية).

وهــذه العــبارة تــوحى بأن واضع النص يتخيل أن العقار يسجل باسم المســتثمر فى مرحــلة وبعــد انــتهاء التسجيل يتم قيد الضمان العقارى. ولو تم الضــمان العقــارى بهذه الصورة لضاعت الفائدة المرجوة منه لأن هذه الفائدة لا تــتحقق إلا بكون الملكية والضمان يتم تسجيلهما وقيدهما فى وقت واحد والفصل بينهما يؤدى إلى مماطلة المستثمر فى ترتيب الضمان بعد أن تسلم التمويل ودفعه للبائع.

وتضيف المادة ١٣ من اللائحة أن:

"يــتولى مكتب الشهر العقارى التحقق من صحة حدود العقار ومواصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به. وله فى سبيل ذلك تكليف الطالب بأن يستوفى ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام.

"ويكون البت فى الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه.

"ولا يجــوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لإجرائه.

"وفى جميــع الأحــوال يجــب إخطــار الطالب بقبول الطلب أو استيفاء المستندات أو برفض الطلب مسبباً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام هذا القانون".

ونلاحــظ أن المواعيــد المقررة فى المادتين١٢ و١٣ للمساحة العقارية مواعيــد قصيرة جداً. فمدة أسبوع غير كافية وكذا الثلاثة أيام لتقديم ما يلزم من مســتندات أخــرى. وقــد أبديــنا ذلك فى مناقشة مشروع القانون بلجنة وزارة الاقتصاد وواضح أن أحداً لم يستجب لدعوتنا لأخذ الأمور "براحتها".

فالمشــرعون لديهــم حماس شديد لإنجاز كل شئ فى ثوان فيلجأون إلى تقديرات غير واقعية تبدد كل هذا الحماس فى أول تطبيق عملى.

ويذكــرنى هــذا الحمـــاس الذى لا نرى له معنى بنكتة طريفة قالها لى المــرحوم الدكــتور محمد حسنى عميد معهد البيئة عندما كان يتحدث مع بعض الشخصــيات الإنجليزية فقال: نحن لدينا initiative أى أننا نقدم مبادرات جيدة. ولكــن ليس لدينا Finishiative أى أننا لا نواصل حماس المبادرات حتى نحقق نهايــات ســعيدة بل نهمل مواصلة الجهد فتخمد جذوة الحماس. فضحك الإنجليز لأنهم يعرفون أن اشتقاق finishiative غير موجود فى الإنجليزية ولكن النكتة " حــبكت " حــتى يتناسب ذلك مع لفظة initiative فهذا الحماس فى تقرير المدد القصــيرة ســوف ينــتهى عملاً إلى أضعاف أضعاف تلك المدد خاصة وأنه لم يوضع عليه جزاء .

وتقضى المادة ١١ من القانون بأنه:

"مــع مراعاة حكم المادة ٣٠٧ من القانون المدنى يجوز للممول أن يحيل حقوقــه الناشــئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط التوريق والــتى يصــدر بهــا قرار من وزير الاقتصاد بعد أخذ موافقة مجلس إدارة هيئة ســوق رأس المال وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لســنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وفقاً للشروط التى تحددها اللائحة".

"وتلــتزم الجهــة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة.

"ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

"ويســتمر الممــول فى تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التى يصدرها المحال له وبصفته نائباً عنه وفقاً وفى الحدود التى يتضمنها اتفاق الحوالة.

"وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر" .

والتوريق الذى تتحدث عنه المادة ١١ من القانون هو إصدار السندات Securitization وذلك لتوفير تمويل وسيولة لدى شركة التمويل العقارى أو البنك الممول عن طريق طرح قرض أو أكثر بتمويل عقارى كبير القيمة فى هيئة سندات يكتتب فيها الجمهور عن طريق شركة توريق، فيرفع هذا الاكتتاب عبء القرض أو شريحة كبيرة منه عن كاهل الممول ويتيح له الفرصة لمنح مزيد من قروض التمويل العقارى لمقترضين آخرين .

وتشير المادة ١١ فى صدرها إلى المادة ٣٠٧ من القانون المدنى وهى واردة فى باب حوالة الحق وتنص على أن:

"تشمل حوالة الحق ضماناته كالكفالة والامتياز والرهن كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد وأقساط".

والمقصود من الإشارة إلى هذه المادة أن حوالة الحق فى أقساط التمويل العقارى تؤدى إلى أن تنتقل معها الضمانات الشخصية والعينية المقررة من المشترى أو المستثمر فتكون ضامنة للسندات التى يكتتب فيها الجمهور ويتقاضى الممول العقارى قيمة الأقساط من شركة التوريق مقابل النزول لها عن أقساط التمويل التى سوف تحصل مستقبلا من المقترضين .

وتوجب المادة ١٤ من اللائحة أن:

"يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذى يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية ما يأتى:

أ- قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى المحال له.

ب- بيـــان المقابل الذى التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل.

ج- بيـــان تفصيلى بالحقوق المحالة بما فى ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها.

د- الـــتزام الممـــول بتحصـــيل الأقساط التى تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق".

كذلك تقرر المادة ١٥ من اللائحة أنه:

"مـــع عـــدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق يجـــوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصـــدرها الجهة التى تباشر نشاط التوريق على ألا يقل تصنيفهم الائتمانى عن المســـتوى الذى تحدده الهيئة العامة لسوق المال وأن يشمل الضمان كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقاً على أى شرط".

وتضيف المادة ١٦ من اللائحة أن:

"عـــلى الممـــول أن يفصـــح لـــلمحال له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيـــد الوفاء وحالات الامتناع عنه وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح".

ومن الواضح فى صياغة المادة ١٤ من اللائحة أنها صياغة غير دقيقة. فهى تتحدث عن حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل فى الفقرة (أ) ثم تتحدث فى الفقرة (ج) عن بيان بالحقوق المحالة بما فى ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويـــل والعقـــار الضامن لها. أى أن العملية الواحدة قد تتعلق بعدد من اتفاقات التمويل تخص عديداً من العملاء ومن العقارات الضامنة.

ويـــبقى الممـــول قائماً بالتحصيل لحساب شركة التوريق يقوم بتوريد ما يحصله. ومن المفهوم أن الفوائد على القرض ستقسم بين الممول وشركة التوريق حتى لا يؤدى التوسع فى هذا المجال بتحميل المقترض بما لا يطيق.

وتقـــرر المادة ١٥ من اللائحة جواز أن يقدم الممول ضامناً آخر لحقوق شـــركة الـــتوريق. وهـــذا الضـــامن ســـتكون له أتعـــاب يتحمـــلها فى الغالب المقـــترض.وهـــذا أحد الأبواب العديدة للمصاريف التى يتحملها المقترض والتى سيأتى بيانها فى كل موضع.

وتقـــرر المـــادة ١٦ من اللائحة حقاً لشركة التوريق فى الحصول على المعـــلومات التفصـــيلية عـــن القروض وما يتم سداده منها وعن الضمانات من الممول الذى أحال حقوقه.

وتتخلص أحكام حوالة الحق فى القانون المدنى فيما يلى:

المـــادة ٣٠٣: "يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا حال دون ذلك نـــص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام. وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضاء المدين.

المادة ٣٠٤:"لا تجوز حوالة الحق إلا بمقدار ما يكون منه قابلاً للحجز".

المـــادة ٣٠٥: "لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعـــلن بها على أن نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ.

المـــادة ٣٠٦: "يجوز قبل إعلان الحوالة أو قبولها أن يتخذ الدائن المحال له من الإجراءات ما يحافظ به على الحق الذى انتقل إليه.

المادة ٣٠٧: تقدم نصها.

المـــادة ٣٠٨: "١- إذا كـــانت الحوالة بعوض فلا يضمن المحيل إلا وجود الحق المحال به وقت الحوالة مالم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

"٢- أمـــا إذا كـــانت الحوالـــة بغير عوض فلا يكون المحيل ضامناً حتى لوجود الحق.

المـــادة ٣٠٩: "١- لا يضمن المحيل يسار المدين إلا إذا وجد اتفاق خاص على هذا الضمان.

"٢- وإذا ضـــمن المحيـــل يسار المدين فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى اليسار وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك.

المـــادة ٣١٠: إذا رجـــع المحال له بالضمان على المحيل طبقاً للمادتين السابقتين فلا يلزم المحيل إلا برد ما استولى عليه مع الفوائد والمصروفات ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

المـــادة ٣١١: يكون المحيل مسئولاً عن أفعاله الشخصية ولو كانت الحوالة بغير عوض أو لو اشترط عدم الضمان.

المادة ٣١٢: للمدين أن يتمسك قبل المحال له بالدفوع التى كان له أن يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة فى حقه. كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة.

المادة ٣١٣: إذا تعددت الحوالة بحق واحد فضلت الحوالة التى تصبح قبل غيرها نافذة فى حق الغير.

المادة ٣١٤: "١- إذا وقع تحت يد المحال عليه حجز قبل أن تصبح الحوالة نافذة فى حق الغير كانت الحوالة بالنسبة إلى الحاجز بمثابة حجز آخر.

"٢- وفى هـــذه الحالـــة إذا وقع حجز آخر بعد أن أصبحت الحوالة نافذة فى حق الغيـــر، فـــإن الدين يقسم بين الحاجز المتقدم والمحال له والحاجز المتأخر قسمة غـــرماء على أن يؤخذ من حصة الحاجز المتأخر ما يستكمل به المحال له قيمة الحوالة.

ونعـــتقد أنه فى تعامل الممول مع شركة التوريق لن تكتفى بضمان وجود الحوالة بل سوف تشترط ضمان الوفاء بها.

الفرع الثانى
ضمانات التمويل العقارى

حددت المادة الأولى من القانون أنواع الضمانات قائلة:

١- بضمان حق الامتياز على العقار.

٢- بضمان رهنه رهناً رسمياً.

٣- بغير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول طبقاً للائحة التنفيذية.

وهذه الضمانات تحتاج إلى مزيد من التفصيل:

الفصل الأول

التمويل بضمان حق امتياز على العقار

يهمنا قبل تفصيل الضمانات المتاحة أن نذكر أن تعبير التمويل يشمل الإقراض بمنح مبلغ إجمالى دفعة واحدة أو على دفعات وما يرد منه لا يسترد. كما يشمل فتح اعتماد أو تقرير حد للسحب يتم السحب من الحساب فيه والإيداع والحركة اليومية بين خصم وإضافة حتى تنتهى المدة المتفق عليها. وهذه الصورة الأخيرة تناسب الشركات التجارية التى تقوم بإنشاءات تعتمد فى إنجازها على تمويل من بنك أو من شركة تمويل عقارى، والامتياز هنا يقصد به إما امتياز بائع العقار أو امتياز مؤجر العقار.

والتمويل بضمان حق امتياز البائع ينظمه القانون المدنى فى المواد الثلاث الأخيرة منه وهى المواد ١١٤٧ إلى ١١٤٩ وهذه نصوصها:

المادة ١١٤٧ – (١): ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع.
"(٢): ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً وتكون مرتبته من وقت القيد.

المادة ١١٤٨ – (١): المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم فى تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو فى إعادة تشييدها أو فى ترميمها أو فى صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال فى قيمة العقار وقت بيعه.
"(٢): ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد.

المادة ١١٤٩: " للشركاء الذين اقتسموا عقاراً حق امتياز عليه تأميناً لما تخوله القسمة من حق فى رجوع كل منهم على الآخرين بما فى ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد.

وقد لا يرغب الممول فى عمل رهن رسمى ويكتفى بأن يستفيد بامتياز بائع العقار وأحياناً امتياز مؤجر العقار .

وهـذه المواد تهمنا الأولى منها وهى الخاصة بامتياز بائع العقار أكثر. ثم نعـرض لامتياز مؤجر العقار إذا وقع تأجير من الباطن – بواسطة المقترض أو البنك نائباً عنه.

١- امـتياز البائع: الامتياز هنا يتعلق بفكرة العدالة كما هو الشأن فى امتياز بائع المنقول. والحق المضمون بهذا الامتياز هو الثمن وملحقاته من فوائد ومصـاريف يلتزم بها المشترى. ويستوى أن يكون الثمن مستحق الأداء أو مؤجـلاً أو مقسطاً أو إيراداً مرتباً مدى الحياة. ولكن لا يشمل الامتياز مبالغ أخرى كالتعويض المحكوم به لصالح البائع. وينصب الامتياز على العقار المبيع ذاته فهو امتياز خاص. ولا يهم هنا التناسب بين قيمة الدين (الـباقى من الثمن مثلاً) وبين قيمة العقار لأن الامتياز غير قابل للتجزئة كالـرهن الرسـمى. ويشـمل الامتياز الملحقات أى ملحقات العقار مثل العقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات والثمار التى تلحق بالعقار مـن وقـت تسجيل تنبيه نزع الملكية الذى يقوم مقامه فى صدد القانون ١٤٨ لسـنة ٢٠٠١: التأشـير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى طـبقاً لـلمادة ١٥ من هذا القانون. وتثبت لهذا الامتياز مرتبته من تاريخ قيده (انظر كتابنا: التأمينات العينية: ص ٢٥٦:٢٥٧).

٢- الامـتياز الخاص بمؤجر العقار: عالجه القانون المدنى فى المادة ١١٤٣ ونصها:

"١- أجـرة المبانى والأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عـن ذلـك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعاً امـتياز عـلى مـا يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعى.

" ٢- ويثـبت الامـتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت ممـلوكة لـلغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها فى العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة.

"٣- ويقــع الامــتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الــباطن إذا كــان المؤجــر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن. فإذا لم يشــترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التى تكون مستحقة للمستأجر الأصلى فى ذمة المستأجر من الباطن فى الوقت الذى ينذره فيه المؤجر.

"٤- وتســتوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المــتقدمة الذكر (فى المواد السابقة) إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ فى حق المؤجر باعتباره حائزاً سيئ النية.

"٥- وإذا نقــلت الأمــوال المثقــلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضــة المؤجــر أو على غير علم منه ولم يبق فى العين أموال كافية لضمان الحقــوق الممــتازة بقى الامتياز قائماً على الأموال التى نقلت دون أن يضر ذلك بــالحق الذى كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال . ويبقى الامتياز قائما ولو أضــر بحق للغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزاً اســتحقاقياً فى الميعاد القانونى. ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن الــنية فى سوق عام أو فى مزاد علنى أو ممن يتجر فى مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشترى".

ويقــع امــتياز المؤجــر إذا سمح البنك الممول للمقترض بأن يؤجر من الباطن أو يقوم البنك بهذا نيابة عنه فينشأ امتياز المؤجر.

وامــتياز مؤجر العقار يقوم على فكرة الرهن الضمنى، وهو يختلف فى ذلك عن امتياز بائع العقار الذى يقوم على فكرة العدالة.

فإذا نص فى عقد الإيجار على رهن صريح كان رهن حيازة وليس حق امتياز لأن الرهن هنا ضمنى وليس صريحاً.

ولا يتمــتع مؤجــر المــنقول بهــذا الامــتياز على الأشياء التى يضعها المســتأجر فيه. فمؤجر السيارة ليس له امتياز على حقائب مستأجرها ولكن يكون له حق حبس هذه الحقائب فقط.

ويتمتع بهذا الامتياز مؤجر العقار ولو كان غير مالكه كالمنتفع والمستأجر المسموح له بالتأجير من الباطن. والدين الممتاز هو دين الأجرة وما يستحق من تعويضات للمؤجر. وامتياز الأجرة يتعلق بأجرة المبانى والأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن كانت أقل من ذلك. وتشمل التعويضات التى قد تستحق للمؤجر عن استعمال العين فى غير ما أعدت له (المادة ٥٨٠ مدنى) أو وضع أجهزة تهدد سلامة العقار (المادة ٥٨١ مدنى) أو عدم إجراء الترميمات التأجيرية (المادة ٥٨٢ مدنى) أو عدم المحافظة على العين وبذل العناية مما يترتب عليه تلفها أو هلاكها (المادة ٥٨٣ مدنى) أو احتراق العين (المادة ٥٨٤ مدنى) أو عدم ردها فى نهاية مدة الإيجار (المادة ٥٩٠ مدنى).

ويقع امتياز مؤجر العقار فى المبانى السكنية على المفروشات والأثاث والثريات والسجاد وما اليها المملوكة للمستأجر والقابلة للحجز عليها (انظر كتابنا: التأمينات العينية: صفحة ٢٤٧ - ٢٤٩).

ويخرج من نطاق الامتياز المنقولات المعنوية مثل الأوراق المالية والديون وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية والنقود ورقية ومعدنية والمصوغات والمجوهرات. كذلك لا يشمل الامتياز المنقولات الموجودة بصفة عرضية وليست ملكاً للمستأجر مثل السيارة المودعة بالجراج والساعات التى يصلحها الساعاتى إذ يفترض افتراضاً قابلاً للإثبات العكسى علمه بأنها مملوكة للغير. ومع ذلك فإن منقولات منزل الزوجية رغم أنها ملك للزوجة كما جرى العرف إلا أنها تخضع لهذا الامتياز باعتبار أنها رضيت ضمناً عند وضع منقولاتها فى مسكن زوجها أن تخضع للامتياز لذلك شملتها المادة ١١٤٣ من القانون المدنى. فكما أنه يوجد فى الرهن كفيل عينى، يمكن القول أن القانون قد أنشأ بهذا النص امتيازاً على كفيل عينى هو الزوجة.

وامتياز مؤجر العقار وارد فى المرتبة السادسة من الامتيازات وهو امتياز خاص منقول لوروده على منقولات معينة. ورغم هذه المرتبة المتأخرة نسبياً إلا أن كون هذا الامتياز يقوم على الرهن الضمنى يجعل حقوق الامتياز السابقة عليه وعلى نفس المنقولات فى المرتبة لا تنفذ فى مواجهة الغير إذا كان

يجهل وقت إدخالها فى العين المؤجرة خضوعها لامتياز آخر مثل امتياز حفظ المنقول وترميمه وذلك حماية لحسن نية المستأجر. ولكن إذا أخرجت منقولات من العين بعلم المؤجر فإنه يستخلص من سكوته نزوله ضمناً عن الامتياز. أما إذا أخرجت بغير علمه أو رغم معارضته فإن الامتياز يبقى طالما أنه لم تبق بالعين منقولات تكفى لضمان حقوقه.

والقدر الكافى لضمان حقوق المؤجر حددته المادة ٥٨٨ من القانون المدنى حيث تلزم المستأجر "بأن يضع فى العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات وتكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين".

وتضيف المادة ٥٨٩ أن المؤجر له: "أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر".

وهناك صورتان لم نتحدث عنهما وردتا فى النصين ١١٤٨ و١١٤٩ من القانون المدنى وهما امتياز المقاول والمهندس ثم امتياز المتقاسم. لذلك نحذر البنوك وشركات التمويل العقارى من الإقراض والاعتماد على امتياز بائع العقار إلا بعد دراسة الحالة المعروضة للإقراض والتحقق من عدم وجود هذين الامتيازين أو أحدهما حيث أنه يقلل من فرصة البائع فى استيفاء حقه فى مرحلة التنفيذ بحقوق الامتياز.

ولتوضيح فكرة الامتياز لغير القانونيين فإن الامتياز عبارة عن أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص فى القانون. وتقوم فكرة تقرير حقوق امتياز بصدد ديون معينة على اعتبارات مختلفة تتعلق بالدين. فأحيانا يتقرر الامتياز لاعتبارات إنسانية مثل نفقة الزوجة والأولاد وامتياز أجور العمال.وأحياناً يتقرر استجابة لداعى العدالة مثل الامتياز المقرر للبائع الذى لم يؤد إليه الثمن فهو أحق من غيره بالشئ. وأحياناً يتقرر الامتياز حفاظاً على المصلحة العامة مثل امتياز الخزانة العامة. وأحياناً

يتقرر الامتياز على أساس فكرة الرهن الضمنى كما هو الحال فى امتياز مؤجر العقار كما تقدم.

وكفكـــرة عامة عن أنواع الامتيازات فإنها تقسم إلى مجموعتين كبيرتين من الحقوق هما: حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة. كما تنقسم إلى امتيازات عقارية وامتيازات منقولة.

وهـــناك امتـــيازات واردة فى القانون المدنى مثل الأنواع المتقدمة التى تتعلق بالعقار، كما أن القوانين الأخرى تقرر امتيازات فى حالات معينة أحياناً.

ولمـــا كانـــت الامتـــيازات تتقرر بنصوص استثنائية فى القانون لكونها اســـتثناءً مـــن مـــبدأ المساواة بين الدائنين فى الحصول على حقوقهم من أموال المدين.لذلك فلا يجوز القياس عليها ولا التوسع فى تفسيرها.

ويحـــدد القانون مرتبة لكل امتياز. لذلك نصت المادة ١١٣١ من القانون المدنـــى: "إذا لم ينص صراحة فى حق ممتاز على مرتبة امتيازه كان هذا الحق مـــتأخراً فـــى المرتبة عن كل امتياز ورد فى هذا الباب (أى فى القانون المدنى فامتـــيازاته فى المقدمة دائماً).وإذا كانت الحقوق الممتازة فى مرتبة واحدة فإنها تستوفى بنسبة قيمة كل منها ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك".

كذلك تشترك حقوق الامتياز العامة والخاصة فى الأحكام المتعلقة بهلاك الشـــئ محل الامتياز والتى جاءت فى المادة ١١٣٥ مدنى ونصها: "يسرى على الامتياز ما يسرى على الرهن الرسمى من أحكام متعلقة بهلاك الشئ أو تلفه".

وتطبيقاً لهذا النص إذا وقع الهلاك بخطأ من المدين كان للدائن أن يطلب اســـتيفاء الدين أو تقديم تأمين آخر. وإذا وقع الهلاك بسبب أجنبى كان للمدين أن يخـــتار بين الوفاء وتقديم تأمين آخر.ومن ناحية أخرى ينتقل الامتياز إلى الحق الذى حل محل الشئ الهالك كما لو استحق مبلغ تأمين أو تعويض عن هلاكه.

وتقضـــى المـــادة ١٣٣٦ من القانون المدنى بأن: "ينقضى حق الامتياز بـــنفس الطرق التى ينقضى بها الرهن الرسمى وحق رهن الحيازة ووفقاً لأحكام انقضاء هذين الحقين ما لم يوجد نص خاص يقضى بغير ذلك".

وتعداداً لطرق الانقضاء المشار إليها فى النص فإن هذه الطرق هى:

١- انقضـــاء الامتياز (الرهن) بالتبعية للدين المرهون . فالمادة ١٠٨٢ من القانون المدنى تقول:"ينقضى حق الرهن بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذى انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التى يكون الغير حسن النية قد كسبها فى الفترة ما بين انقضاء الرهن وعودته".

فإذا كان حق الرهن أو حق الامتياز قد انقضى بالوفاء بالدين المضمون ثـــم أبطـــل الوفاء بسبب نقص أهلية الموفى أو لأن الوفاء تم بشئ غير مملـــوك له، فـــإن الالـــتزام يعود إلى الوجود ويعود الرهن أو الامتياز ليضمن الوفاء به على أن هذا يجب ألا يضر بالغير الذى يكتسب بحسن نية حقاً على العقار فيما بين انقضاء الامتياز أو الرهن وعودته. فإذا كان هذا الغير قد اكتسب ملكية العقار بحسن نية خلصت له ملكيته ولا يعود الرهن إلى العقار. وإذا كان الغير قد اكتسب حق رهن على العقار أيضاً بحســـن نـــية كان متقدماً فى المرتبة على الدائن الذى زال رهنه ثم عاد (انظر كتابنا: التأمينات العينية صفحة ١٦٦ – ١٦٧).

٢- انقضـــاء الرهـــن أو الامتياز بصفة أصلية بالبيع الجبرى: ذلك أن البيع الجـــبرى بواســـطة القضاء يترتب عليه انقضاء الحقوق المقيدة سواء تم التنفيذ فى مواجهة المدين أو الكفيل العينى أو الحائز أو الحارس أو القيم ولـــو لم يكف الثمن الراسى به المزاد لسداد الدين المضمون كله، ولكن بشرط أن يكون الراسى عليه المزاد قد أودع الثمن فى خزانة المحكمة أو دفعه إلى الدائنين حسب مراتبهم.

٣- انقضاء الرهن أو الامتياز بصفة أصلية بالنزول عنه:

والنزول عن الرهن أو الامتياز يختلف عن النزول عن مرتبة الرهن أو الامتـــياز. فالنزول عن الرهن أو الامتياز يقضى على هذين الحقين. أما

الــنزول عــن المرتــبة فيبقى فيها الرهن أو الامتياز ولكن متأخر ـى المرتبة عما كان عليه من قبل.

والنزول عن الرهن أو الامتياز يكون صريحاً أو ضمنياً أو مستفاداً من أعمــال تقطــع فى الدلالة على النزول. والنزول يتم بإرادة منفردة من المرتهن أو من الدائن الذى له حق ممتاز. ويكون النزول ملزماً للمرتهن أو الدائــن الممتاز من وقت اتصال النزول بعلم من وجه إليه. وتلزم فى الــنزول عن الامتياز أو الرهن نفس أهلية النزول عن الدين المضمون ولكــن إذا كان النزول بعوض فتكفى فيه أهلية الأعمال الدائرة بين النفع والضرر.

ولــيس للنزول شكل خاص فيخضع للقواعد العامة فى الإثبات. أما محو القيد أو شطب التسجيل بناء على هذا النزول فلابد لإتمامه من وجود سند إما من الدائن أو بحكم قضائى (انظر كتابنا: التأمينات العينية ص ١٦٧ – ١٦٨).

٤- انقضاء الرهن أو الامتياز باتحاد الذمة:

أى ينقضــى الامتــياز أو الرهن باجتماع صفة الدائن المرتهن والمدين الراهن فى شخص واحد. ولكن إذا كانت هناك رهون أخرى مقيدة على العقار فإن من مصلحة المرتهن الاحتفاظ بحقه ليتقدم به على غيره لأن صفته كحائز لا تكفل له التقدم. وإذا زال الرهن أو الامتياز باتحاد الذمة ثــم زال اتحــاد الذمة بأثر رجعى عاد الرهن أو الامتياز إلى الظهور. فاتحــاد الذمة لا يعتبر سبباً من أسباب انقضاء الرهن وإنما هو مانع من موانــع اســتعمال الســلطات التى يخولها الرهن (د. محمد لبيب شنب: التأمينات: فقرة ٩٩).

٥- انقضــاء الامتــياز أو الرهــن بهلاك العقار هلاكاً كلياً أو زوال الحق المرهون: وقد تحدثنا عنه منذ قليل.

٦- فســخ حــق الطرف الذى أنشأ الرهن. ويتحقق ذلك بأحد أسباب عديدة مــنها: أن يسئ الدائن المرتهن فى الرهن الحيازى استعمال الشئ فيفسخ الراهــن عقــد الرهن ويطالب بالاسترداد مقابل سداد الدين فوراً أو أن

يستحق للغير جزء من الشئ المرهون أو محل الامتياز فينقضى الضمان فيتمسك الدائن المرتهن بسقوط أجل الدين ويطالب به.ومعنى إسقاط الأجل أنه فسخ عقد الرهن. فينقضى الرهن ويبقى الدين قائماً بلا ضمان. والاستحقاق فى الحقيقة يدخل فى باب هلاك الشئ محل الرهن أو الامتياز هلاكاً قانونياً.

٧- انقضاء الأجل أو تحقق الشرط الفاسخ: ذلك أنه قد يعلق الرهن على أجل واقف أو فاسخ. ففى حالة الأجل الواقف لا يسرى إلا من تاريخ معين وفى حالة الأجل الفاسخ ينقضى الرهن فى تاريخ معين. وبحلول الأجل الفاسخ ينقضى الرهن ويبقى الدين غير مضمون.

٨- بيع المرهون أو محل الامتياز بيعاً صحيحاً: فإذا قام الدائن ذى المرتبة الأسبق ببيع الشئ المرهون أو محل الامتياز متبعاً الإجراءات القانونية فإن الرهون أو الامتيازات الأخرى على نفس الشئ تنقضى وينتقل الشئ إلى مشتريه مطهراً من كل الحقوق العينية ولا يكون لهؤلاء الدائنين المرتهنين إلا الرجوع على الثمن المدفوع بعد حصول الدائن الأسبق على حقه.

ويلاحظ دائماً أن عودة الرهن أو الامتياز السابق إلى الظهور بعد الانقضاء لا يؤثر على الحقوق التى كسبها الغير بحسن نية بين الانقضاء وعودة الظهور.

وعند الاكتفاء كضمان للبنك الممول أو لشركة التمويل العقارى بامتياز بائع العقار أو امتياز مؤجر العقار فإن المادة ٢/١٥ من قانون التمويل العقارى تسمى هذه العملية بأنها "الضمان العقارى " وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمى أو بغير ذلك من الضمانات اسم "العقار الضامن" وعلى المشترى أو من حصل على التمويل فى غير حالة الشراء اسم"المستثمر" ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات".

الفصل الثانى

الرهن الرسمى كضمان للتمويل العقارى

من الواضح فى أغراض قانون التمويل العقارى أنه ييسر على المقترض لشـــراء عقـــار أو وحدة سكنية أو تجارية أو إدارية فينقل إليه حيازتها بموجب الاتفاقات التى سنتحدث عنها فيها بعد.وما دامت الحيازة تنتقل إلى المقترض فإنه لا يتســـنى رهن العقار رهناً حيازياً بانتقال الحيازة إلى البنك الممول. فهذا ينافى أغراض القانون كما أشرنا.لذلك فإن البديل هو الرهن الرسمى.

والرهـــن الرســـمى عقـــد تتوافر فيه الأركان العامة للعقود وهى تبادل الطرفيـــن الراهن والمرتهن الإيجاب والقبول المتطابقين مع خلو إرادة كل منهما مـــن عيوب الرضا وهى التدليس والغلط والإكراه والاستغلال ومع توافر الأهلية لإبرام عقد الرهن الرسمى وأن يكون السبب مشروعاً وموجوداً والمحل موجوداً ومعيـــناً بالذات. وبالإضافة إلى هذه الأركان العامة يلزم وجود شرط شكلى هو العقـــد المحـــرر فى وثيقة رسمية أمام موثق العقود فى الشهر العقارى أو أمام قنصل من قناصل مصر فى الخارج إذا كان الراهن موجوداً خارج البلاد.

هذا هو إجمالاً ما يتعلق بأركان الرهن الرسمى. وهناك بعض التفاصيل الـــتى يجب الالتزام بها ونفصلها فيما يلى وهى: الأهلية والولاية للرهن وشرط ملكـــية الراهن للعقار الذى يرهنه، والشكل الرسمى، وقاعدة جوهرية فى الرهن هى تخصيص العقار المرهون والدين المضمون. وإليك بيان ذلك.

أ- الأهلية والولاية للمدين الراهن:

يعتبر الرهن عملاً من أعمال التصرف يدور بين النفع والضرر بالنسبة إلى الراهن. فهو يرهن عقاره مقابل حصوله على الدين أو على أجل لسداد الدين لذلـــك يجـــب أن تـــتوافر فيه أهلية التصرف وهى أهلية البالغ الرشيد الذى بلغ الحادية والعشرين من العمر دون أن يكون محجوراً عليه لجنون أو سفه أو غفلة أو عـــته. فـــإذا كـــان قاصراً أذن له والده أو أذنت له المحكمة فى تسلم أمواله لإدارتها وذلك فى سن ١٨ سنة فإنه لا يستطيع أن يرهن لأن أهليته بذلك تنحصر

فـــى الإدارة لا فـــى التصرف. وإذا وقع هذا الرهن كان قابلاً للإبطال لمصلحة القاصر. وإذا بلغ القاصر سن الرشد وأجاز العقد خلال ثلاث سنوات من البلوغ صـــار الرهـــن ســـليماً. ومجرد مضى الثلاث سنوات دون طلب البطلان يعتبر تصحيحاً للعقد فلا يجوز إبطاله بعد ذلك أما عديمى الأهلية كالصغير غير المميز والمجنون والمعتوه فرهنهم باطل بطلاناً مطلقاً.

وقد يكون الراهن كامل الأهلية ولكنه لا يستطيع أن يرهن العقار كما إذا كـــان تاجـــراً مفلســـاً أو شخصاً ممنوعاً من التصرف فى العقار بمقتضى اتفاق خـــاص. وإذا رهن المفلس العقار فلا ينفذ ذلك فى مواجهة جماعة الدائنين ولكنه لا يكون باطلاً.كذلك المدين المعسر إذا سجلت صحيفة دعوى إعساره لا يسرى رهنه فى حق الدائنين السابقين على شهر الإعسار.

وإذا كـــان المديـــن قاصراً وامتنع عليه الرهن فإن الأب يملك أن يرهن عقـــاره بغـــير إذن مـــن المحكمـــة إذا لم تجاوز قيمة العقار ثلاثمائة جنيه. فإن جـــاوزت هـــذا القدر تعين على الأب استئذان المحكمة إذا كان العقار قد آل إلى القاصر تبرعاً من أبيه فيجوز أن يرهنه أياً كانت قيمته.

أما إذا كانت الولاية على القاصر للجد أو الوصى أو القيم فلا يجوز لهم أن يرهنوا عقاره إلا بإذن من المحكمة. أى أنه يجب على البنك الممول أن يطلب هذا الإذن القضائى قبل تحرير العقد.

وقد يكون المدين مكتمل الأهلية وتثبت لغيره ولاية الرهن عنه بأن يوكل عـــنه شخصاً آخر (محامياً مثلاً) فى إبرام عقد الرهن. ولما كان الرهن الرسمى يـــتم بورقة رسمية فإن الوكالة أيضاً يجب أن تكون بورقة رسمية (المادة ٧٠٠ مـــن القـــانون المدنى). ويجب أن تكون الوكالة خاصة ولا يلزم فيها تخصيص العقـــار الذى سيرهن. ومع ذلك تذهب بعض الآراء فى مصر إلى أن تخصيص الرهـــن مـــن الشـــروط الشكلية التى يجب أن تتوافر أيضاً فى الوكالة فى إبرام الرهـــن. والـــرأى الأول للسنهورى (الوسيط – فقرة ١٥٢) والرأى الثانى لعبد الباقى (فقرة ٣٠٥ – الهامش).

أمـــا بالنسبة إلى المرتهن وهو البنك أو شركة التمويل العقارى فإنه قلما تـــثور مشـــكلة فى أهليته لأنه شخص معنوى يكون كامل الأهلية من يوم إنشائه وقيده فى السجل التجارى طالما أنه يعمل فى حدود الغرض الذى أنشئ من أجله لذلـــك لا داعـــى للإطالـــة والتفصيل فى مسألة الأهلية للبنك أو شركة التمويل العقارى. ويمكن لهما أن يوكلاً محامياً يقوم عنهما بعملية الارتهان والتوقيع عليه بوكالة رسمية أو عرفية حسب الرأى السائد (السنهورى: فقرة ١٥٣).

وقـــد لا يكـــون الرهن من المدين وإنما من كفيل عينى أى من شخص يرتضـــى أن يكفل الدين المستحق على طالب التمويل عن طريق رهن عقاره له لصالح الممول. وفى علاقة الكفيل العينى بالمدين المضمون غالباً ما يكون الكفيل العيـــنى متبرعاً بكفالته العينية لذلك يجب أن تتوافر فيه أهلية التبرع وهى نفسها أهلية البالغ الرشيد الذى ليس به عارض من عوارض الأهلية. فإذا لم تتوافر هذه الأهلـــية كان عقد الرهن باطلاً بطلاناً مطلقاً. ولا يملك الأب أو الجد أو الوصى أو القـــيم أن يرهـــن عقار الكفيل العينى القاصر. وإذا وكل الكفيل العينى البالغ غـــيره (محامياً مثلاً) فى إتمام الرهن وجب أن تكون الوكالة بورقة رسمية وأن تكـــون وكالة خاصة مخصصة: خاصة لأن الوكالة العامة تعطى سلطة الإدارة فقط للوكيل. ومخصصة لأن الرهن هنا يغلب أن يكون تبرعاً من الكفيل العينى.

أما إذا كان الكفيل العينى مأجوراً على كفالته سواء من الدائن أو المدين فإنه تشترط فيه أهلية التصرف وقد سبق بيانها.

ب- ملكية الراهن للعقار المرهون:

يجـــب أن يكون الراهن مالكاً للعقار الذى يرهنه أو على الأقل له ولاية رهنه نيابة عن مالكه. فإذا لم يكن هذا ولا ذاك فإن رهنه يثير فروضاً متعددة:

١- قد يرهن ملك غيره.
٢- يرهن مالاً مستقبلاً.
٣- يرهن ما يظهر مالكاً له خلافاً للحقيقة.
٤- يرهن عقاراً شائعاً.

٥- أن يكون مالكاً فعلاً ولكن تزول ملكيته بأثر رجعى بعد الرهن.

وسنوضح هذه الأوجه الخمسة فيما يلى:

المبحث الأول
تمييز الرهن الرسمى عما سواه

المطلب الأول
رهن ملك الغير

من المتصور أن يقع التمويل العقارى المضمون برهن رسمى على عقار أو شقة غير مملوكة فى الحقيقة للراهن ومن الفروض التى تثور كونه يرهن ملك غيره.

والأصـــل أن يتصرف الإنسان فيما يملك. ولكن يقع أحياناً أن يتصرف الشـــخص فيما لا يملك، خلافاً لقاعدة أن فاقد الشئ لا يعطيه. ويكون ذلك أحياناً عن غير قصد وأحياناً عن قصد وتعمد. وإليك بعض صور رهن ملك الغير:
Le nantissement de la chose d'autrui.

فالأب مثلاً قد يبيع أو يرهن ملك ولده، باعتباره أصيلاً عن نفسه لا نائباً عـــن ولـــده. والزوج قد يبيع أو يرهن ملك الزوج الآخر. والوارث قد يبيع أو يرهـــن عيناً لم تقع فى حصته. والشريك فى الشيوع قد يبيع أو يرهن **كل** المال الشـــائع. وواضع اليد على ملك غيره قد يبيعه أو يرهنه. وقد يباع أو يرهن مال الغائب([1]).

ورهـــن ملـــك الغير هو قيام شخص باسمه ولحسابه برهن مال موجود ومحدد، وليس مملوكاً له، ولا يعتقد الناس أنه مملوك له([2]).

ورهـــن ملك الغير بهذا المعنى يرد على العقار فقط إذا كان الرهن رهناً رسمياً. وقد يرد على منقول أو عقار إذا كان رهناً حيازياً.

---

[1]) السنهورى – الوسيط ج ٤ فقرة ١٣٤ – صفحة ٢٧٥.
[2]) أحمد سلامة: فقرة ٣٦، محيى الدين علم الدين: التأمينات العينية ص ٢٩.

ورهن ملك الغير طبقاً للتعريف المتقدم يختلف عن صور أخرى تقترب منه وهى: رهن المال المستقبل، ورهن حق الانتفاع، ورهن المالك تحت شرط، والرهـــن المعلـــق على شرط، والتعهد عن الغير بالرهن، والتوكيل فى الرهن، وسنوضح فيما يلى الفروق بين رهن ملك الغير، وبين الحالات التى قد تختلط به:
Le nantissement de la chose future

١- رهن المال المستقبل: يتفق رهن المال المستقبل مع رهن ملك الغير فى أن كلاهما لا يتوافر فيه شرط ملكية الراهن لما يرهنه. ولكنهما يختلفان فى أن رهن المال المستقبل رهن لمال غير موجود فعلاً وقت إبرام العقد أو غير معين بالذات[٣]، مال يعتقد الراهن أنه سيمتلكه فيما بعد بالتقادم المكسب أو الشراء أو الميراث أو الوصية أو غير ذلك.

٢- رهن حق الانتفاع: إذا رهن المنتفع حق الانتفاع لم يكن ذلك رهناً لملك الغير، لأنه يرهن حقاً له، أما إذا رهن العقار كله (الرقبة والانتفاع) كان رهنه صحيحاً نافذاً فيما يتعلق بحق الانتفاع، وكان رهناً لملك الغير فيما يتعلق بالرقبة.

٣- رهـــن المالك تحت شرط: إذا كانت الملكية معلقة على شرط واقف فإن الراهن لا يعد مالكاً لأن ملكيته احتمالية، ولذلك يكون مصير الرهن هو مصـــير الملكـــية ذاتها: إذا تحقق الشرط تأكد الرهن وإذا تخلف الشرط زالـــت الملكـــية وكـــان الرهن رهناً لملك الغير، ففى فترة التعليق على الشرط لا يكون ذلك رهناً لملك الغير.

٤- الرهن المعلق على شرط: فى الحالة السابقة رأينا صورة الرهن الصادر مـــن مـــالك معلقة ملكيته على شرط، أما فى هذه الصورة فإننا نعرض لرهـــن معلق على شرط واقف هو تملك الراهن للعقار المرهون. وهذا الرهن ليس رهناً لملك الغير، وإنما هو رهن معلق على شرط واقف، ان تحقق الشرط نشأ وإن تخلف لم ينشأ.

---

[٣] السنهورى ج١٠، فقرة ١٣٥، من ٣+٩، البدراوى، فقرة ٢٠، صفحة ٢٧ - ٢٨ - سلامة فقرة ٣٦.

٥- التعهد عن الغير: يختلف الوضع إذا تعهد شخص بأن يحمل مالك الشئ على أن يرهنه، عما إذا كان قد رهن العقار بنفسه، فالأول لا يرهن ملك غيره وإنما يتعهد عن الغير، أما الثانى فيرهن ملك غيره. الأول لا يلزمه أن يتملك لأنه لا يرهن، أما الثانى فينطبق عليه حكم رهن ملك الغير.

٦- التوكـــيل فى الرهن: قد يوكل مالك العقار شخصاً فى أن يرهن عقاره. والوكـــيل وهو يرهن ملك غيره لا تنصرف آثار الرهن إلى ذمته، وإنما إلـــى ذمة الموكل. ولذلك يعرف رهن ملك الغير بأنه صادر من شخص يرهن باسمه ولحسابه فهو يختلف عن التوكيل فى الرهن.

وحكـــم رهن ملك الغير يختلف من تشريع لآخر. وهو على أية حال لا يســـرى فـــى حق المالك الأصلى فى جميع التشريعات، وذلك لاعتبارات تتعلق بحمايـــة الملكـــية الفردية، وبتطبيق أصل هام فى النظرية العامة للالتزام هو أن العقود لا تلزم إلا من كان طرفاً فيها (المادة ١٥٢ مدنى مصرى، والمادة ١١٦٥ مدنى فرنسى).

وتقضى التشريعات العربية فى شأن رهن ملك الغير بأنه يكون صحيحاً فى حالتين: حالة يقره فيها المالك الحقيقى فيصبح كفيلاً عينياً، وحالة يكتسب فيها الراهن ملكية الشئ المرهون. وفى غير هاتين الحالتين لا يكون لرهن ملك الغير أى أثر.

وفى حالة إقرار المالك الحقيقى للرهن، لا ينتج هذا الإقرار أثره إلا من وقـــت صـــدوره([٤]) بمعنى أنه إذا كانت قد ترتبت حقوق أخرى بين وقت الرهن ووقـــت الإقـــرار فلـــيس من شأنه أن يمس بها. وكذلك الشأن فى حالة اكتساب الراهن لملكية الشئ المرهون.

---

[٤]) أحمد سلامة: فقرة ٣٧.

والأصل فى رهن ملك الغير هو أنه عقد موقوف لا ينفذ فى حق المالك الحقيقى. ويستثنى من حكم عدم نفاذ رهن ملك الغير فى مواجهة المالك الحقيقى بضـع حـالات خرج فيها المشرع عن هذا الحكم وهى رهن المالك الذى زالت ملكيته بأثر رجعى ورهن الوارث الظاهر، ورهن من تملك بسند صورى.

أولاً: رهن المالك الذى زالت ملكيته بأثر رجعى:

نصـت المادة ١٠٣٤ مدنى مصرى على أن "يبقى قائماً لمصلحة الدائن المرتهـن الرهـن الصادر من المالك الذى تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغـاؤه أو زواله لأى سبب آخر، إذا كان هذا الدائن حسن النية فى الوقت الذى أبرم فيه الرهن".

ووضع المرتهن من شخص زال بعد قيد الرهن سند ملكيته بأثر رجعى، لو ترك لحكم القواعد العامة لوجب اعتبار رهنه كأن لم يكن. ولكن حماية لحسن نية هذا المرتهن، رأى المشرع أن يبقى على الرهن الصادر لصالحه إذا توافرت شروط ثلاث:

١- أن يكـون الراهن مالكاً للعقار وقت إبرام عقد الرهن([٥])، وأن يكون سند ملكيـته قابلاً للإلغاء بأثر رجعى. ويترتب على هذا الشرط أنه إذا كان الراهـن لا يملك العقار عند الرهن طبق عليه رهن ملك الغير لا الحكم الاسـتثنائى الـذى نتحدث عنه الآن، وإذا كان سند ملكية الراهن باطلاً بطلانـاً مطلقاً أو كان الراهن واضع يد بدون سند أصلاً فلا ينطبق حكم المـادة ١٠٣٤ مدنى، وإنما يجب أن يكون سند الملكية قابلاً للإلغاء بأثر رجعـى، وذلك كأن يكون هذا السند باطلاً بطلاناً نسبياً، أو قابلاً للفسخ، أو كان هبة يجوز للواهب الرجوع فيها([٦]).

---

[٥]) لبيب شنب: فقرة ٤١، صفحة ٣٠.
[٦]) البدراوى: فقرة ٢٥، صفحة ٣٣ و ٣٤.

٢- أن يكـــون المرتهن حسن النية: فإذا كان المرتهن لا يعلم بالعيب الكامن فى إرادة أحد طرفى العقد الذى تملك به الراهن، أو لا يعلم بالسبب الذى يؤدى إلى الفسخ، وبصفة عامة إذا كان المرتهن لا يعلم ولا يستطيع أن يعلم بالعيب الذى يجعل سند ملكية الراهن قابلاً للإلغاء بأثر رجعى، فإن هذا الدائن يكون حسن النية([٧]).

وحســـن النية مفترض وعلى من يدعى عكسه إثبات ما يدعيه، ولكن إذا أثبـــت الخصم أنه كان أمام المرتهن سبيل للشك فى ملكية الراهن، كأن كـــان الراهن مازال مديناً بالثمن أو بعضه، فإذا لم يدفع ما هو مدين به فسخ البيع، كان على الدائن المرتهن أن يثبت أنه لم يكن يعلم أن الراهن لا يـــزال مديـــناً بالثمـــن أو بعضه([٨]). على أن هناك حداً فاصلاً يعتبر المرتهن عنده سيئ النية، وذلك إذا كان الطاعن فى سند ملكية الراهن قد ســـجل صـــحيفة دعـــواه أو أشـــر بها طبقاً للمادة ١٥ من قانون الشهر العقـــارى قـــبل قيد حق الرهن، فإن المرتهن يعتبر سيئ النية (اذا نجح الطاعن فى دعواه وحصل على حكم) ولا يستفيد من حكم المادة ١٠٣٤ مدنـــى، وأمـــا إذا كان حق الرهن قد تم قيده قبل تسجيل صحيفة دعوى الطعـــن أو التأشير بها فإن حسن نية المرتهن يكون مفترضاً وعلى من يدعى عكسه إثباته كما تقدم([٩]).

٣- أن تـــزول بعـــد الرهن ملكية الراهن بأثر رجعى يرتبه القانون: كما فى إبطال العقد وفسخه والرجوع فى الهبة. أما إذا كان الأثر الرجعى اتفاقياً كمـــا فـــى التقايل فى بيع العقار، فإنه ليس من شأنه التأثير على صحة الرهن الصادر من المشترى قبل التقايل([١٠]).

وجه تقرير هذا الشرط، أن المادة ١٠٣٤ مدنى تحمى المرتهن من الأثر الـــرجعى الذى يرتبه القانون على زوال الملكية، فتبقى هذه المادة رهنه

---

[٧]) البدراوى: فقرة ٢٥، صفحة ٣٥.

[٨]) السنهورى: فقرة ١٤٣، صفحة ٣١٧.

[٩]) السنهورى: فقرة ١٤٣، صفحة ٣١٨. البدراوى: فقرة ٢٥، صفحة ٣٥.

[١٠]) السنهورى: صفحة ٣٢٠، هامش ١، الوكيل: فقرة ٤٧، صفحة ١٣٤.

رغـــم الأثر الرجعى، ويعود العقار إلى المالك السابق مثقلاً بحق الرهن الخـــاص بالدائـــن حســـن النية وينفذ هذا الدائن على العقار فى مواجهة المالك السابق باعتباره حائزاً للعقار المرهون([١١]).

وفـــى تأصـــيل حكم المادة ١٠٣٤ مدنى قيلت عدة آراء: فتذكر المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى "يمكن القول أن غير المالك الذى صدر منه الرهن هو نائب عن المالك نيابة قانونية، تبررها حماية الدائن المرتهن حسن النية. أو يقال أن الرهـــن الرســـمى، كما يكسب بالعقد كذلك بالسبب الصحيح الصادر من غير المـــالك فـــى أحـــوال معينة، إذا اقترن السبب الصحيح بحسن النية([١٢])".ويذهب الـــبعض إلـــى أن حق الرهن ينشأ مباشرة على عقار المالك الحقيقى بعد زوال ملكـــية الراهن بأثر رجعى كما لو كان العقار لا يزال على ملك الراهن، فيعتبر الراهن مالكاً ظاهراً([١٣]). ويذهب رأى رابع يبدو أقرب إلى الصواب إلى أن هذا الحكـــم يرجع إلى أن المشرع يحد من إطلاق الأثر الرجعى لزوال الملكية بحيث لا يؤثر فى حقوق الغير حسن النية([١٤]).

ثانياً: رهن المالك الظاهر:

من المتصور أن يكون المستثمر الذى يقترض تمويلاً عقارياً ليس مالكاً حقيقياً. والمالك الظاهر هو شخص لا يملك العقار حقيقة، ولو تركنا رهنه لحكم القواعـــد العامـــة لأعملنا فيه حكم رهن ملك الغير. ويمكن أن يقع رهن المالك الظاهـــر فـــى حالات مختلفة، منها: رهن الوارث الظاهر ورهن المالك الظاهر بســـند صـــورى، ورهن المالك الظاهر كاسم مستعار. والمرتهن عقاراً من أحد هـــؤلاء بصفته الظاهرة هذه يكون ارتهانه صحيحاً نافذاً فى مواجهة الغير طالما أنـــه حسن النية. فالمرتهن من الوارث الظاهر يكون رهنه نافذاً إذا ظهر وارث آخـــر يحجـــب هذا الوارث الظاهر، فينتقل العقار إلى هذا الوارث محملاً بحق

---

[١١]) البدراوى: فقرة ٢٥ – صفحة ٣٤. وقارن: لبيب شنب: فقرة ٤٢، صفحة ٥٤.
[١٢]) الأعمال التحضيرية: ج٧، صفحة ٢٠.
[١٣]) شفيق شحاته: فقرة ٢٩، صفحة ٩١ و ٩٢.
[١٤]) السنهورى: فقرة ١٤٣، صفحة ٣٢١، تناغو: فقرة ٧٧، صفحة ١٩٧.

الرهن. وإذا ارتهن شخص من مالك بسند صورى (بيعاً أو هبة أو غير ذلك) فإن حقه في الرهن يكون صحيحاً نافذاً فى مواجهة المالك الحقيقى، ونافذاً أيضاً فى مواجهة من يرهن له المالك الحقيقى العقار، لأن الأول يتمسك بالعقد الظاهر الموجود بين المالك الصورى والمالك الحقيقى، بينما الثانى يتمسك بالعقد المستتر أو ورقة الضد الموجودة بين هذين المالكين، والقاعدة أن يفضل المتمسك بالعقد الظاهر على المتمسك بالعقد المستتر([١٥]). فالمادة ٢٤٤ مدنى مصرى تنص على أنه: "١- إذا أبرم عقد صورى فلدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسنى النية، أن يتمسكوا بالعقد الصورى. ٢- وإذا تعارضت مصالح ذوى الشأن، فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر، كانت الأفضلية للأولين".

ثالثاً: رهن المال المستقبل:

قد يقوم المستثمر بإنشاء عقار لأغراض التمويل العقارى ويقترض لبنائه قبل أن يبدأ فيه ويختلف المال المستقبل عن ملك الغير. فالمال المستقبل أو العقار المستقبل، عقار لم يوجد بعد، فيرهن الراهن ما عسى أن يملكه من عقارات مستقبلاً، سواء من تركة أبيه أو من وصية يتوقعها أو غير ذلك. فالعقار غير معين ولا محدد تحديداً كافياً فى هذه الحالات، ولا يمكن تخصيصه فى عقد الرهن بتحديده تحديداً دقيقاً. ولذلك يكون الرهن باطلاً بطلاناً مطلقاً. وحتى لو أمكن تخصيص هذا العقار، كما إذا كان بناء يزمع الراهن بناءه على أرضه أو أرض الغير، وحدد تحديداً دقيقاً فى عقد الرهن، فإن الرهن يقع مع ذلك باطلاً لأن الفقرة الثانية من المادة ١٠٣٣ مدنى مصرى قد نصت على ذلك بقولها: "ويقع باطلاً رهن المال المستقبل" فالرهن باطل لكون العقار مالاً مستقبلاً حتى ولو توافر فيه التخصيص. ولهذا النص فائدة إذ يتقرر طبقاً له بطلان الرهن

---

[١٥]) السنهورى: فقرة ١٤٠، صفحة ٣٠٩ وما بعدها، البدراوى، الفقرتين: ٢٦ و ٢٧، ص ٣٧ و٣٨.

الحـــيازى لمال مستقبل، خاصة وأن الرهن الحيازى لا يخضع لقاعدة تخصيص الرهن([١٦]).

أما إذا كان العقار معيناً بالذات، ولكن الراهن لا يملكه، فإننا نكون بصدد رهن لملك الغير، لا رهن عقار مستقبل([١٧]).

والحكمـــة من تقرير بطلان رهن المال المستقبل هى الرغبة فى حماية الراهـــن مـــن اندفاعه وعدم تبصره بخطورة ما يقدم عليه وحتى لا يقع ضحية لاستغلال المربين([١٨]).

وبطـــلان رهن المال المستقبل استثناء من حكم القاعدةالعامة التى تقضى بأنـــه: "يجـــوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً"([١٩]). (المادة ١/١٣١ مدنى مصرى) ومرد هذا الاستثناء الحكمة التى سبق ذكرها.

المطلب الثانى
رهن العقار الشائع

لا يحظـــر قانون التمويل العقارى رهن العقار الشائع ويعتبر جائزاً طبقاً للقانون المدنى. ويحتاج هذا الموضوع الى تفصيل بشأن حصول الرهن من كل المشتاعين او من احدهم .

وتنص المادة ١٠٣٩ مدنى مصرى على أن:

---

[١٦]) البدراوى: فقرة ٢٠ – صفحة ٢٨:٢٧. وعكس ذلك، عبد الباقى: فقرة ٢١٥، ص ٣٢٣.

[١٧]) السنهورى: فقرة ١٣٩ – صفحة ٣٠٩، البدراوى: فقرة ٢٠ – صفحة ٢٨.

[١٨]) البدراوى: فقرة ٢٠ – صفحة ٢٩، لبيب شنب: فقرة ١٨ – ص ٢٦.

[١٩]) البدراوى: فقرة ٢٠، صفحة ٢٧، ويلاحظ أن نطاق رهن المال المستقبل الباطل فى فرنسا ضيق بسبب ورود بعض الاستثناءات عليه، فمثلاً إذا كان لشخص حق إقامة منشآت على ملك غيره، يمكنه أن يرهن المبانى التى بدأ فى إقامتها أو حتى التى يخطط لإقامتها، رغم أنها مال مستقبل(مرسوم ١٩٥٥/١/٤) انظر: دى لاموراندير: فقرة: ٧٨٤، ص ٤٠٤ بلانيول وربير: فقرة ٣٤١، ص ٤٧٣:٤٧٢.

١- يبقى نافذاً الرهن الصادر من جميع الملاك لعقار شائع، أياً كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.

٢- وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءاً مفرزاً من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة العقار الذي كان مرهوناً في الأصـــل، ويعيـــن هذا القدر بأمر على عريضة، ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوماً من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة. ولا يضر انتقال الرهـــن علـــى هـــذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.

والفروض التي يثيرها رهن العقار الشائع هي:

أما وقوع الرهن من جميع الشركاء المشتاعين، وأما وقوعه من أحدهم. وفي هذا الفـــرض الثاني، إما أن يرهن الشريك حصته الشائعة فقط، وإما أن يرهن حصة مفـــرزة فـــي العقـــار الشـــائع، وإما أن يرهن العقار الشائع كله. وسنعالج هذه الفروض المختلفة فيما يلي:

أولاً: رهن العقار الشائع بواسطة جميع الشركاء:

يكـــون هذا الرهن صحيحاً نافذاً فى حق جميع الشركاء لأنه صادر منهم وطـــبقاً للمـــادة ٨٣٢ مدنى يصدر الرهن من الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع العقار الشائع، كما إذا احتاجوا إلى نقود لإصلاحه فرهنوه للحصول على تمويل عقارى، وإذا تراءى للأقلية الاعتراض على الأغلبية وجب عليهم رفع الأمر إلى المحكمـــة خلال شهرين من تاريخ إعلانهم بقرار الأغلبية، وللمحكمة أن تقضى فـــى هـــذا الطعن أما بقسمة العقار أو بتجنيب نصيب المعترض إذا كان ذلك لا يضـــر الشـــركاء الآخرين، وإذا لم تر المحكمة ذلك كان عليها أن تفحص قرار الأغلبـــية فإذا وجدت له مبررات قوية قضت بنفاذه وأن لم تجد له مبرراً قضت بالاستمرار فى الشيوع وإلغاء قرار الأغلبية أو تقضى بعدم نفاذ تصرف الأغلبية فـــى حـــق الأقلية . ونخلص من هذا إلى أن رهن الأغلبية الذى تقره المحكمة يسرى فى حق الأقلية([٢٠]).

ولمـــا كانت قسمة العقار الشائع ذات أثر كاشف، فإن تطبيق هذه القاعدة علـــى رهـــن العقـــار قبل قسمته يؤدى إلى التزام كل شريك فى حصته المفرزة بالرهـــن، وإذا آل العقار كله إلى أحد الشركاء نتيجة القسمة فلا يتحمل إلا بقدر حصـــته فى الشيوع ولا ينفذ رهن الباقين فى العقار، غير أن المشرع قد استبعد هذا الحل فى الفقرة الأولى من المادة ١٠٣٩ مدنى مصرى وأبقى الرهن نافذاً أياً كانـــت نتـــيجة القسمة. فإذا انتهت القسمة بحصول كل شريك على حصة مفرزة بقيـــت الحصـــص كلها محملة بالرهن، وإذا انتهت القسمة بوقوع العقار كله فى نصـــيب أحـــد الشـــركاء تحمل بالرهن فى العقار كله، ويكون له الرجوع على الشركاء الآخرين بضمان المتقاسمين، إذا كان قد روعى فى القسمة تعويضه عن ذلـــك، وإذا انتهى الشيوع ببيع العقار المرهون لعدم إمكان قسمته فإما أن يرسو مـــزاده علـــى أحـــد الشركاء أو على أجنبى، فإن رسا المزاد على شريك تحمل

---

[٢٠]) السنهورى: فقرة ١٤٥، صفحة ٣٢٧.

بالرهن كاملاً فى العقار، على أن يرجع على شركائه ما لم يكن الثمن الذى رسا بـــه المــزاد منظوراً فيه إلى تحمله بالرهن، وإن رسا المزاد على أجنبى تطهر العقار من الرهن وانتقل حق الدائن المرتهن إلى الثمن الراسى به المزاد([21]). أما إذا لــم يــتم بيع العقار فى المزاد وإنما بيع بواسطة الشركاء إلى أجنبى، انتقل العقار إلى المشترى محملاً بحق الرهن([22]).

ثانياً: رهن أحد الشركاء:

هــذا الرهن قد يقع على حصة هذا الشرك الشائعة، وقد يقع على حصة مفــرزة مــن العقار الشائع. وقد ينصب على العقار الشائع كله. وإليك بيان هذه الحالات:

١- رهــن الشــريك حصته الشائعة: لا شك فى صحة ونفاذ هذا الرهن لأن الشريك يرهن ما يملك. وقد نصت على ذلك المادة ٨٣٦ مدنى :
"كــل شريك فى الشيوع يملك حصته ملكاً تماماً وله أن يتصرف فيها".

وإذا حــل أجــل الدين المضمون ولم يحصل الوفاء، قام الدائن المرتهن بالتنفيذ على هذه الحصة وبيعها بالمزاد العلنى ويحل الراسى عليه المزاد محــل الشريك الراهن فى الشيوع. أما إذا وقعت قسمة العقار قبل حلول أجل الدين المضمون، فإن الأمر لن يخرج عن أحد الفروض التالية:
أن يختص الراهن بجزء من العقار، أو أن يقع العقار كله فى نصيبه، أو أن يختص بجزء من عقارات أخرى، أو أن يختص بمنقولات، أو بمبلغ مــن الــنقود. فإذا اختص الراهن بحصة مفرزة فى العقار نفسه مساوية للحصــة الشائعة المرهونة، فإن الرهن ينصب على هذا الجزء وإذا وقع العقــار كله فى نصيبه أو وقع فى نصيبه جزء أكبر من الحصة الشائعة

---

[21]) البدراوى: فقرة ٣١ - صفحة ٤٣:٤١.
[22]) السنهورى: فقرة ١٤٥ - صفحة ٣٠٥.

المـــرهونة، بقـــى الرهـــن قائماً على قدر مساو للحصة الشائعة، أما إذا وقعـــت عقارات أخرى فى نصيب الراهن، فإن الرهن ينتقل بمرتبته إلى قدر من هذه العقارات يعادل قيمة الحصة التى كانت مرهونة (ويعين هذا القـــدر بأمر على عريضة من القاضى ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذى انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوماً من الوقت الذى يخطره فيه أى ذى شأن بتسجيل القسمة([٢٣]). وتكون لهذا القيد نفس مرتـــبة القيد الأول إذا تم خلال المدة المذكورة، أما إذا تم بعد هذه المدة فـــلا يحتفظ المرتهن بمرتبة إلا من تاريخ القيد الجديد. على أن احتفاظ المرتهـــن بالمرتـــبة الأصلية عندما يقيد الانتقال فى الميعاد المذكور لا يضر برهن كان قد صدر من جميع الشركاء المشتاعين للعقار الذى انتقل إلـــيه الرهـــن فيبقى المرتهن منهم مفضلاً ولو قيد رهنه فى الفترة بين القيديـــن اللذيـــن أجراهما المرتهن من الشريك، ولا يضر كذلك بامتياز المتقاسم المقرر ضماناً لحقوق الشركاء المترتبة على القسمة([٢٤]).

ويعتبر انتقال الرهن إلى قدر يعادل الحصة المرهونة تطبيقاً للمادة: ٨٤٣ مدنى التى تنص على أن: "يعتبر المتقاسم مالكاً للحصة التى آلت إليه منذ أن تملك فى الشيوع وأنه لا يملك غيرها شيئاً من بقية الحصص".

أما إذا وقع فى نصيب الراهن بعض المنقولات فقد اختلف الرأى فى هذه المســـالة فـــرأى البعض أن الرهن الرسمى ينقضى لأنه لا يرد إلا على عقـــار([٢٥])، ورأى آخـــرون أن الرهـــن يبقى ويتحول إلى رهن حيازى للمـــنقولات، قياســـاً علـــى حالة حصول الراهن على نقود مقابل حصته

---

[٢٣]) وليس لهذا الإخطار شكل معين.فيصح بورقة من أوراق المحضرين أو بخطاب مسجل أو غـــير مســـجل، بل ويمكن أن يكون إخطاراً شفوياً يثبته من قام به – السنهورى: فقرة ١٤٦، صفحة ٣٣٠.

[٢٤]) السنهورى: فقرة ١٤٦، ص ٣٣١، ٣٣٢ – البدراوى: فقرة ٣٣، صفحة ٤٣ وما بعدها.

[٢٥]) السنهورى: فقرة ١٤٦، صفحة ٣١١ – الوكيل: صفحة ١١٢، هامش ٢.

وطبقاً لفكرة الحلول العينى، وتكون للمرتهن نفس مرتبته حسب القيد الذى أجراه للرهن الرسمى، ويكون له أن يطلب إلى القاضى الحكم بتسليمه العين ليحوزها أو يحوزها غيره([٢٦])، ويبدو لنا هذا الرأى الثانى أقرب إلى الصواب وتحقيق العدالة.

وأخيراً إذا آل إلى الراهن مبلغ من النقود بدل الحصة المرهونة كان للمرتهن أن يقتضى حقه من هذا المبلغ إذا كان قد حل أجل دينه وكانت مرتبته تخول له الأولوية. أما إذا لم يكن أجل الدين حالاً، جاز له أن يطلب إيداع المبلغ، إلى أن يحل الأجل([٢٧]) ونكون بصدد صورة من صور رهن الدين([٢٨]) وليس كل ما تقدم إلا مجرد تطبيقات لنظرية الحلول العينى.

٢- رهن الشريك جزءاً مفرزاً من العقار الشائع، وفى هذه الحالة إذا كان المرتهن لا يعلم أن الراهن لا يملك هذه الحصة المفرزة ملكية مفرزة بل ملكية شائعة، كان له أن يطلب الإبطال للغلط، أما إذا كان يعلم أن الحصة ليست مملوكة ملكية مفرزة للراهن، فلا يكون له طلب الإبطال ويعتبر أنه قد قبل انتظار نتيجة القسمة، وقبل وقوع القسمة يرد الرهن على حصة شائعة معادلة للجزء المفرز([٢٩]).ويكون للشركاء الآخرين

---

[٢٦]) البدراوى: فقرة ٢٢، صفحة ٤٦ – سلامة: فقرة ٤٩، ص ١٧٠ – منصور: فقرة ٢ن ص ٥٥، ويرى الدكتور لبيب شنب أن الرهن يبقى رسمياً على المنقول بنص خاص فقرة ٢٥، ص ٣٥ ولكن خطأ هذا الرأى واضح، لأن الرهن الرسمى عندما يقرره المشرع بشأن منقول يراعى أن يكون الحق على هذا المنقول قابلاً للشهر، حتى يحفظ بواسطة التسجيل أو القيد حق المرتهن. أما المنقول الذى لا يشهر فلا جدوى من رهنه رهناً رسمياً، طالما أنه لا يوجد ما يمنع الراهن من التصرف فيه إلى شخص حسن النية يتمسك بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية. لذلك فإن عدم وجود وسيلة تشريعية للشهر هنا يمنع من نشوء الرهن الرسمى.

[٢٧]) البدراوى: فقرة ٢٢، صفحة ٤٦.

[٢٨]) منصور: فقرة ٢٠، صفحة ٥٥.

[٢٩]) البدراوى: فقرة ٣٤ن صفحة ٤٧.

حـــق رفـــع دعـــوى الاســـتحقاق لتأكيد حقوقهم الشائعة فى هذا الجزء المفرز([٣٠]).

أمـــا بعد القسمة، فإما أن تقع الحصة المفرزة فى نصيب الراهن فيستقر الرهن وينتهى الإشكال. وإما أن يقع فى نصيبه عقار آخر أو حصة فيه أو منقولات أو نقود، وينطبق هنا ما ذكرناه بالنسبة لرهن الحصة الشائعة فى كل من هذه الحالات.

٣- رهـــن الشريك العقار الشائع كله: يكون رهن الشريك صحيحاً فى حدود حصـــته ورهناً لملك الغير فيما يجاوز حصته، ويكون للمرتهن الإبطال للغلط إذا كان يجهل أن الراهن لا يملك العقار ملكية مفرزة([٣١]). ولا ينفذ الرهن فى حق الشركاء الآخرين.

وبعد القسمة إذا وقع العقار فى نصيب الراهن استقر الرهن، وإذا وقع فى نصـــيبه جـــزء مفرز من العقار المرهون تركز حق المرتهن على هذا الجـــزء المفـــرز، وإذا وقـــع فى نصيبه عقار آخر انتقل الرهن إلى هذا العقـــار وإذا وقـــع فى نصيبه منقولات أو نقود انتقل الرهن إليها كذلك حسب التفصيل السابق([٣٢]).

---

[٣٠]) السنهورى: صفحة ٣٣٢، هامش ٣.

[٣١]) ويضيف بعض الفقهاء أن للمرتهن أن يطلب الإبطال سواء كان يعلم أو لا يعلم بأن العقار شـــائع تطبيقاً لأحكام رهن ملك الغير. (البدراوى، فقرة ٣٥، ص ٤٨) ولكننا سبق أن لاحظنا أن المـــادة ١٠٣٣ مدنى لم يرد فيها حق للمرتهن فى إبطال العقد وإن كان قد ورد هذا الحق لمبـــتاع ملك الغير فى المادة ٤٦٦ مدنى. ومن ناحية أخرى فإن طلب الإبطال فى رهن ملك الغـــير لـــيس له ما يبرره إذا كان المرتهن يعلم كون العقار شائعاً، فهو لم يقع فى غلط حتى يحتمى بالإبطال.

[٣٢]) السنهورى: فقرة ١٤٨، ص ٣٣:٣٣٥، البدراوى: فقرة ٣٥، ص ٤٩.

المطلب الثالث
رهن البناء المقام على أرض الغير

مـــن الجائز أن يكون المستثمر شخصاً لا يملك الأرض التى يقام عليها البناء فيبنى فى أرض غيره ويأخذ تمويلاً عقارياً، وكل ما يقام على الأرض من المـــبانى يعتـــبر من عمل مالك الأرض أقامه على نفقته فيكون مملوكاً له. وقد نصـــت على ذلك المادة ٩٢٢ مدنى: "كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غـــراس أو منشـــآت أخـــرى، يعتبر من عمل صاحب الأرض أقامه على نفقته ويكون مملوكاً له".

ولكـــن يجوز لمن بنى فى أرض الغير أن يثبت أنه بنى على نفقته، ومع ذلـــك يتملك صاحب الأرض البناء بالالتصاق على أن يدفع للبانى مبلغاً يختلف بحســـب حسن أو سوء نية البانى. وبناء على ذلك فإن الرهن الصادر من البانى رهن لملك الغير لا ينفذ فى حق مالك الأرض.

ويجـــوز أن يخول مالك الأرض لآخر ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو الحق فى إقامة منشآت يتملكها البانى وعندئذ يصح رهن البناء بواسطة البانى، ويســـتطيع المرتهـــن أن يـــنفذ على البناء لاقتضاء الدين، فيباع فى مزاد علنى، ويجوز لمالك الأرض بعد انتهاء المدة التى اتفق عليها مع البانى أن يستعمل حقه فى تملك البناء بالالتصاق، على أن يؤدى التعويض إلى الراسى عليه المزاد طبقاً لأحكام الالتصاق وباعتباره خلفاً للبانى. أما إذا انتهت مدة تملك البانى وآل البناء بالالتصاق إلى مالك الأرض، فلا يستطيع المرتهن التنفيذ عليه، وينتقل حقه إلى التعويض المستحق للبانى([٣٣]).

---

[٣٣]) البدراوى: فقرة ٢٩، صفحة ٤٠، وهامش ١ بها.

وقــد نصت على هذه الأحكام المادة ١٠٢٨ مدنى مصرى، حيث تقول أنـــه: "يجـــوز لمالك المبانى على أرض الغير أن يرهنها. وفى هذه الحالة يكون للمرتهـــن حق التقدم فى استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المبانى، ومن الـــتعويض الـــذى يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المبانى وفقاً للأحكام الخاصة بالالتصاق".

المطلب الرابع
رهن المالك تحت شرط

إذا كانـــت ملكـــية الراهـــن معلقة على شرط واقف، صح الرهن ويبقى مصيره مرتبطاً بتحقق الشرط أو تخلفه. فإن تحقق الشرط كان الراهن مالكا من أول الأمر واستقر الرهن، وإن تخلف الشرط اعتبر الراهن أنه لم يكن مالكاً فى وقت ما، وسرت على رهنه أحكام رهن ملك الغير.

أمـــا إذا كان الشرط فاسخاً، فيصح الرهن وينفذ، ويبقى مصيره مرتبطاً كذلك بتحقق أو تخلف الشرط، فإن تخلف الشرط استقر الرهن، وإن تحقق زالت ملكية الراهن بأثر رجعى وزال الرهن بالتالى إذا كان المرتهن سيئ النية ويبقى الرهـــن إذا كـــان المرتهـــن حسن النية لا يعلم تعليق ملكية الراهن على شرط فاسخ([٣٤]).

---

[٣٤]) الـــبدراوى: فقـــرة ٢٨، صـــفحة ٣٨:٣٩، محيى الدين علم الدين: التأمينات العينية: ص ٦٦:٦٧.

المبحث الثانى
الرسمية فى عقد الرهن الرسمى

إذا ارتضـــى الممول والمستثمر أو المشترى الرهن الرسمى ضماناً لما يمنحه من التمويل العقارى فإنه بالإضافة إلى قيد الضمان العقارى الذى تقدم فى الفرع الأول من هذا الباب يجب استيفاء الرسمية فى العقد.

وتنص المادة ١٠٣١ مدنى على:

"١- ألا ينعقد الرهن إلا إذا كان بورقة رسمية.

"٢- ونفقـــات العقـــد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك أو نص القانون على إعفاء ومن ذلك المادة ٢ من قانون التمويل العقارى".

والرسمية فى عقد الرهن الرسمى تستوجب أن تكون هناك ورقة رســـمية يفرغ فيها هذا العقد.وهذا هو ما يسمى بالتوثيق، ويختلف مكان اســـتيفاء الرسمية بحسب ما إذا كان العقد يتم فى الداخل أم فى الخارج، فالعقد الذى يتم فى الداخل يوثق فى أحد مكاتب التوثيق.

أمـــا إذا تم العقد فى الخارج فإنه يوثق أمام القناصل التابعين للدولة فى الخـــارج، ولكن هناك خلافاً حول جواز استيفاء الرسمية فى رهن عقار موجود بمصر، طبقاً لقانون البلد الذى تم فيه العقد طبقاً لقاعدة أن الشكل يخضع لقانون المحل: Locus régit actum فيرى البعض جواز ذلك([٣٥]). بينا يرى آخرون – بحق – عدم جوازه لانطباق قاعدة قانون موضع العقار على الأوضاع

---

[٣٥]) السنهورى: فقرة ١٢٨، صفحة ٢٨٥، منصور: فقرة ٢٥، صفحة ٦٩.

الجوهـــرية فى الشكل والتى تعتبر ركناً فى انعقاده كما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدنى([٣٦]). وهذا هو نفس الوضع فى القانون الفرنسى([٣٧]).

وثمة خلاف أيضاً حول ما إذا كانت الرسمية متطلبة فى رضا الطرفين، الراهـــن والمرتهن، أم تكفى فى رضا الراهن وحده. فيرى البعض أن الرسمية مقـــررة لمصـــلحة الراهن ولمصلحة المرتهن ولمصلحة الائتمان ذاته، ومن ثم يشترطون الرسمية فى رضا الطرفين([٣٨]). بينما يرى آخرون أن الرسمية ضمان لمصلحة الراهن لتنبيهه إلى خطورة التصرف الذى يقدم عليه، أما المرتهن فهو يفـــيد من الرهن فيكفى رضاه بورقة عرفية لا رسمية([٣٩]). والرأى الأول يسنده الـــنص لأنه يقرر ألا ينعقد الرهن إلا بورقة رسمية، والرهن ليس بإرادة منفردة حـــتى يـــنعقد بـــإرادة الراهن وحدها فى ورقة رسمية، فلابد أن يشمل الانعقاد الإرادتيـــن معـــاً، والرأى الثانى تسنده حكمة النص، فهو ضمان مقرر لمصلحة الراهـــن أساســـاً، ولحكمـــة لا تـــتوافر فى حالة المرتهن.ونحن نميل إلى تأييد المتمســـكين بالنص على المتمسكين بحكمته. (انظر: د. محيى الدين علم الدين: التأمينات العينية، ص :٨٥).

ويـــنعكس صـــدى هذا الخلاف على التوكيل فى الرهن الرسمى والوعد بإبـــرام رهن رسمى، فكلاهما من العقود التى يتطلب فيها القانون الرسمية ولكن أصحاب الرأى الأول يتطلبون الرسمية فى توكيل الراهن وقبوله الوعد بالرهن، وأصـــحاب الرأى الثانى يكتفون بأن يكون توكيل المرتهن عرفياً، وقبوله الوعد بغير ورقة رسمية.

---

[٣٦]) عبد الباقى: فقرة ١٩٣، ص ٣٠٢. البدراوى: فقرة ٤٧، ص ٦٢.
[٣٧]) ديكرو: ص ٣٩١.
[٣٨]) السنهورى: فقرة ١٢٦، ص ٢٨٢، الوكيل: فقرة ٤٥، ص ١٧١، شفيق شحاته، فقرة ٥٢، صفحة ٥٣.
[٣٩]) عبد الباقى: فقرة ١٩٢، صفحة ٢٩٩:٣٠١، البدراوى: فقرة ٤٦، صفحة ٦٠.

والجـــزاء الذى يترتب على تخلف الرسمية فى عقد الرهن الرسمى هو بطلانه بطلاناً مطلقاً فلا يرتب الأثر المقصود منه، بل ولا يصلح أن يكون وعداً بالرهن لنفس السبب الذى أدى إلى بطلانه وهو تخلف الشكل الرسمى ولكن ذلك لا يمنع من أن يرتب العقد العرفى على عاتق المدين التزاماً بتقديم تأمين خاص للدائـــن، وما دام لم ينفذ هذا الالتزام، يجوز الحكم عليه بالتعويض، وإسقاط أجل الدين لعدم تقديم التأمين الموعود به.

وتقـــع نفقات عقد الرهن أصلاً على عاتق الراهن. سواء كان هو المدين أم الكفيل العينى، ولكن الكفيل العينى يكون له الرجوع بها على المدين المكفول. ومع ذلك يمكن الاتفاق على غير ذلك، كأن يتحمل المرتهن هذه النفقات أو تقسم مناصفة بين الأطراف. ونفقات العقد قد تكون متعلقة بمصاريف كتابته والرسوم المســتحقة علــيه والشـــهادات العقارية اللازمة وأتعاب المحامى، وما إلى ذلك. والراهن أيضاً يتحمل نفقات قيد الرهن وتجديده ومحوه.

هـــذا هو حكم الرهون الرسمية عامة، ولكن ورد فى المادة ٢ من قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أن الرهن الرسمى المعقود ضماناً لتمويل ممنوح طبقاً لهذا القانون يكون معفياً من الرسوم والمصروفات فى قيده وتجديده وشطبه.

المبحث الثالث
تخصيص الرهن الرسمى

يجب أن يرد فى عقد الرهن الرسمى أو فى عقد رسمى لاحق تخصيص للرهن وهذا التخصيص يجب أن يشمل العقار المرهون والدين المضمون، فيجب تحديد كل منهما تحديداً دقيقاً من كافة نواحيهما.

ونتحدث فى الفقرات التالية عن تخصيص العقار المرهون وتعيينه وعن تخصيص الدين المضمون بالرهن، والجزاء على مخالفة قاعدة التخصيص وعن ملحقات العقار المرهون.

أولاً: تخصيص العقار المرهون:

تنص المادة ١٠٣٥ مدنى على أنه:

"١- لا يجوز أن يرد الرهن الرسمى إلا على عقار، ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

"٢- ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلنى وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه. وأن يرد هذا التعيين إما فى عقد الرهن ذاته أو فى عقد رسمى لاحق وإلا وقع الرهن باطلاً".

فالرهن الرسمى يجب أن يقع على عقار، إلا إذا وجد نص على خلاف ذلك كما فى رهن السفينة ورهن المحل التجارى، ويجب أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلنى، وأن يشتمل عقد الرهن على تعيين دقيق

للعقـــار. ويشمل العقار ملحقاته أما ثماره فلا تلحق به إلا فى وقت معين، وإليك بيان هذه المسائل:

١- عقار يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد:

فالرهـــن الرسمى يرد على عقار، يستوى أن يكون العقار حق ملكية أو حـــق رقبة أو حق انتفاع أو حق حكر، أى حق سطحية وإذا رهن حق الانتفاع بواســطة المنتفع، يبقى الرهن ما بقى المنتفع حياً، ويزول بموت المنتفع، كذلك يزول الرهن بانتهاء مدة حق الانتفاع، لذلك يجب ألا يعقد رهن لحق الانتفاع لمدة تـــزيد على مدة حق الانتفاع ذاته. ولا تدخل الثمار فيما يشمله رهن حق الانتفاع إلا من وقت التحاقها به عند نزع ملكيته وليس لصاحب حق الملكية على العقار أن يرهـــن الرقـــبة وحدها أو الانتفاع وحده([40])، ولكن يجوز له العكس أى أن يرهـــن الرقبة وحدها، إذا انفصل حق الانتفاع. وعند انقضاء حق الانتفاع يعود إلـــى مـــالك الرقـــبة فـــيدخل فيما يشمله الرهن، ولكن إذا آلت ملكية الرقبة إلى صـــاحب حـــق الانـــتفاع المرهون فلا يشملها الرهن ويبقى قائماً على الانتفاع وحده([41]). ولا ينقضى حق الرهن إذا انقضى الانتفاع بحكم القضاء بسبب إساءة المنتفع استعمال الشئ فيعود الانتفاع إلى مالك الرقبة محملاً بالرهن، ولا ينقضى الرهن كذلك إذا انقضى حق الانتفاع المرهون بالنزول عنه لمالك الرقبة، وكذلك الشأن إذا انقضى الانتفاع باتحاد الذمة([42]).

أمـــا حـــق الارتفـــاق فلا يجوز رهنه إلا تبعاً للعقار المرتفق، أما رهنه اســـتقلالاً فلا يجوز لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلنى وحده وشرط المزاد العلنى

---

[40]) الســـنهورى: صفحة ٣٥٠، هامش ٣. البدراوى: فقرة ١٨، صفحة ٢٥، عبد الباقى: فقرة ٢١٠، صفحة ٣١٥، مرقس: فقرة ٣٧، ٣٨، بلانيول وريبير وبيكيه ج١٢، فقرة ٣٥٥، صفحة ٣٩٤.

[41]) السنهورى: صفحة ٣٥١ بالهامش.

[42]) البدراوى: فقرة ١٨ - ٢٥ و٢٦.

ورد صـــريحاً. ويجـــوز رهن الحق العقارى المتنازع فيه، ويشمل ذلك الدعوى المتعلقة به، ولكن لا يجوز رهن الدعوى دون الحق(٤٣).

أمـــا الرهن الرسمى فلا يجوز رهنه، ولكن يجوز أن يرهن الدائن الدين المضمون برهن رسمي، وهو يرهن هذا الدين رهن حيازة ليتبع الرهن الرسمى الدين فى رهنه، كذلك يجوز له أن يبيع الدين ويتبعه فى ذلك الرهن الرسمى(٤٤). والأصـــل أن التأمينات تنتقل مع انتقال الدين إلا إذا نص الاتفاق على غير ذلك (المادة ٣١٨ مدنى مصرى).

ويجب أن يكون العقار المرهون مما يجوز التعامل فيه، فلا يجوز رهن العقارات العامة أو الموقوفة، ولا يجوز رهن عقار مخصص للمقامرة أو العهارة محافظـــة علـــى الآداب والـنظام العـــام. ولا يجوز رهن العقار المشروط عدم التصرف فيه. وقد ذكرنا أنه يجب أن يكون العقار مما يجوز بيعه بالمزاد العلنى، فـــلا يجـــوز رهن حق الارتفاق استقلالاً كما تقدم، وكذلك حق الاستعمال وحق السكنى(٤٥).

٢- تعيين العقار:

وهـــذا هـــو المضـــمون الحقيقى لقاعدة تخصيص الرهن. وهذه القاعدة يعتبرها بعض الفقهاء من الشروط الشكلية لانعقاد الرهن(٤٦). ويعتبرها آخرون مـــن الشروط الموضوعية فيه(٤٧). ومع ذلك فالكل متفقون على ضرورة تعيين العقـــار المـــرهون، فيجب أن يعين العقار المرهون بالذات، فلا يجوز أن يرهن شخص جميع عقاراته دون بيانها واحداً واحداً، أو العقارات الموجودة بجهة كذا.

---

(٤٣) السنهورى: فقرة ١٥٧، صفحة ٣٥١.
(٤٤) السنهورى: فقرة ١٥٧، صفحة ٣٥١:٣٥٢.
(٤٥) البدراوى: فقرة ١٩، صفحة ٢٦:٢٧، السنهورى: فقرة ١٥٧، ص ٣٥٢:٣٥٣.
(٤٦) البدراوى: فقرة ٤٤، صفحة ٥٩.
(٤٧) السنهورى: فقرة ١٣١، صفحة ٢٩٠:٢٩٣.

ثم يعين العقار أيضاً من حيث طبيعته، فيبين ما إذا كان أرضاً زراعية أو مبانى، ويحسن ذكر حدود هذا العقار ومساحته ومميزاته وما أعد له من أغراض.ويجب ذكـر مـا إذا كان ملكاً كاملاً أم حق رقبة أم انتفاع([٤٨])،ويحدد العقار أيضاً من حيـث موقعـه، فيبين الجهة التى يقع فيها وموقعه منها وما يحيط به من جيران وعقارات. فإذا كان أرضاً زراعية حددت باسم البلد واسم الحوض ورقم القطعة وحدودهـا، وإذا كـان منزلاً حدد باسم المدينة والحى والشارع ورقم المنزل فى الشـارع. وتقديـر مـا إذا كـان التخصيص كافياً أم غير كاف متروك لقاضى الموضوع لا يخضع فى تقديره لرقابة محكمة النقض.

وتعييـن العقار المرهون على وجه التخصيص يتم أيضاً فى قيد الرهن، ولكـن لا يكفـى الاعـتماد علـى ذلك وإغفال التخصيص فى عقد الرهن، لأن التخصيص فى عقد الرهن شرط لانعقاد العقد (شكلاً أو موضوعاً) فتبطل العلاقة بين المتعاقدين إذا لم يتم، أما فى قائمة قيد الرهن فهو شرط لنفاذ الرهن فى حق الغير.

ويختلف تخصيص العقار المرهون عن تعيين محل الالتزام، فتعيين محل الالـتزام يكفى فيه أن يكون المحل قابلاً للتعين إذا لم يتعين فى العقد، أما قاعدة تخصيص الرهن فتوجب أن يكون العقار المرهون معيناً لا قابلاً للتعيين فحسب، كذلـك تكـتفى القواعد العامة بأن يكون تعيين المحل بنفى الجهالة عنه حتى لا يختلط بغيره أما تعيين العقار المرهون فيلزم فيها ما ذكرناه من دقة البيانات([٤٩]). فلا يكفى فى ذلك اعمال القواعد العامة وحدها .

ثالثاً: تخصيص الدين المضمون:

---

[٤٨]) السنهورى: فقرة ١٥٨، صفحة ٣٥٨. بلانيول وريبير وبيكيه: ج ١٢، صفحة ٤٧٠.
[٤٩]) البدراوى: فقرة ٥٢، صفحة ٧٠.

يمكــن أن يكون الدين المضمون ديناً منجزاً أو معلقاً على شرط، أو ديناً مســتقبلاً أو احتمالياً.ويجب أن يتم تخصيص هذا الدين ببيان مصدره ومقداره. فإذا لم يكن من الممكن تحديد مقداره مقدماً وجب بيان الحد الأقصى الذى ينتهى إلــيه، كما هو الحال فى حالة فتح الاعتماد البسيط أو فتح الحساب الجارى. وإذا كــان الالتزام المضمون التزاماً بعمل أو بامتناع وجب تقديره بمبلغ من النقود. والحكمــة فى ذلك هى لفت نظر المدين إلى الموازنة بين مقدار الدين والعقارات الضامنة له وكذلك حماية الغير الذى يتعامل مع الراهن ليتبينوا ما إذا كانت قيمة العقار تحتمل رهناً ثانياً أم لا تحتمل([٥٠]).

وإذا كــان الديــن المضــمون تعويضاً عن عمل غير مشروع لم يتحدد مقداره، وجب تعيين العناصر المعروفة لمقدار هذا التعويض، أما فى القيد فيجب تحديد مــبلغ تقريبى ينتهى إليه الدين([٥١]). وقد نصت المادة ١٠٤٠ مدنى مصرى على هذه الأحكام بقولها: "يجوز أن يترتب الرهن ضماناً لدين معلق على شرط أو دين احتمالى، كما يجوز أن يترتب ضماناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار، على أن يــتحدد فى عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذى ينتهى إليه هذا الدين".

رابعاً: الجزاء على قاعدة التخصيص:

إذا لــم يتم تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون ومن حيث الدين المضمون فإن الرهن يبطل بطلاناً مطلقاً.ومع ذلك يمكن أن يرد التخصيص فى عقد رسمى لاحق مكمل للعقد الأول. ويرى البعض أن ذلك العقد المكمل لا يعتبر إجازة للعقد، فالعقد الباطل لا تلحقه الإجازة، ولذلك لا ينعقد إلا من تاريخ الورقة اللاحقة([٥٢]).

---

[٥٠]) البدراوى: فقرة ٥٣، صفحة ٧١:٧٢.
[٥١]) السنهورى: فقرة ١٦٣، صفحة ٣٧١.
[٥٢]) البدراوى: صفحة ٦٩، هامش ٦.

ونحن نرى أن المشرع لم يكن موفقاً فى تقرير البطلان المطلق كجزاء، مـــع الســـماح بتكملته بعمل قانونى لاحق،فالعقد الباطل لا تمتنع إجازته فحسب، وإنمـــا يمتنع أيضاً تكملته، لأن التكملة أو الإضافة لابد أن ترد على شئ موجود والعقد الباطل معدوم، ولا يمكن التسليم له بوجود على الإطلاق. لذلك كان على المشـــرع إمـــا أن يساير منطق البطلان المطلق إلى نهايته ويستوجب إبرام عقد جديـــد بالرهـــن لا تكملة القديم. وإما أن يقرر جزاء آخر غير البطلان المطلق يتسق مع جواز استكمال العقد السابق.

خامساً: ملحقات العقار المرهون:

تنص المادة ١٠٣٦ مدنى مصرى على أن "يشمل الرهن ملحقات العقار المـــرهون الـــتى تعتـــبر عقاراً ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات التى تعود على المالك ما لم يتفق على غير ذلـــك، مـــع عـــدم الإخـــلال بامتـــياز المبالغ المستحقة للمقاولين أو المهندسين المعماريين المنصوص عليه فى المادة ١١٤٨".

فيدخل فيما يشمله الرهن الرسمى:

١- حقوق الارتفاق الإيجابية: وهى التى يرتفق عليها العقار المرهون وتدخل هذه الحقوق فيما يشمله الرهن ولو وجدت بعد إبرام الرهن([٥٣]).

٢- العقـــارات بالتخصيص: كالمفروشات فى الفنادق، والآلات فى المصنع، والماشـــية فى الأرض الزراعية. وهى تتبع العقار فتعتبر مرهونة معه، سواء رصدت لخدمة العقار قبل الرهن أو بعده، ولكن إذا نزعها الراهن وباعهـــا مـــنقولات وكانـــت قد خصصت لخدمة العقار بعد الرهن، فإن المرتهن لم يعول عليها فى استيفاء حقه، فينفذ تصرف الراهن بالبيع،أما إذا كانـــت قـــد خصصـــت قبل الرهن، فليس للراهن نزعها، وللمرتهن

---

[٥٣]) الســـنهورى: فقرة ١٥٩، صفحة ٣٥٦، منصور: فقرة ١٤، صفحة ٣٣، لبيب شنب: فقرة ٥٥، صفحة ٦٩، البدراوى: فقرة ٢٨، صفحة ٥١.

الاعتراض على ذلك ومنعه منه، وأن يعارض لدى المشترى لكى يمكن اعتبار المشترى سيئ النية، ويكون للمرتهن تتبعها تحت يد المشترى سيئ النية و له أن يحجز على ثمنها إن كان المشترى حسن النية أو تصرف فيها إلى مشتر ثان حسن النية. ولا تعتبر عقارات بالتخصيص المواشى التى يستأجرها المالك الراهن وما يشتريه بالأجل على ألا تنتقل ملكيته إليه إلا بعد وفاء جميع الثمن (البيع الإيجار) فلا يمتد الرهن إلى هذه المنقولات لأنها لا تكتسب صفة العقار بالتخصيص([٥٤]).

٣- التحسينات والإنشاءات والإضافات التى تعود بمنفعة على المالك: لا شك فى أنه إذا زادت قيمة العقار نتيجة تقلبات الأسعار والقوة الشرائية للنقود فذلك يفيد المرتهن. ولكن يقصد بالتحسينات والإنشاءات: الأعمال التى يجريها المالك فى العقار (أثناء قيام الرهن) فترفع قيمته، أو التى يقيمها المستأجر وفى نهاية مدة الإجارة تؤول إلى المالك فتدخل فيما يشمله الرهن من وقت رجوع العين إلى مالكها. كذلك الزيادة الناشئة عن طمى النهر. والطوابق الجديدة التى يبنيها الراهن أو البناء الذى يقيمه فى الأرض. تدخل كلها فى نطاق حق الرهن. أما العقارات التى يكتسب الراهن ملكيتها ويضمها إلى أملاكه فلا تدخل فى نطاق حق المرتهن. وهذا الحكم غير متعلق بالنظام العام فيجوز الاتفاق على استبعاد هذه التحسينات والإنشاءات من نطاق الرهن([٥٥]).

سادساً: التحاق الثمار بالعقار:تنص المادة ١٠٧٣ مدنى على أنه: "يترتب على تسجيل تنبيه نزع الملكية أن يلحق بالعقار ما يغله من ثمار وإيراد عن المدة التى أعقبت التسجيل، ويجرى فى توزيع هذه الغلة ما يجرى فى توزيع ثمن العقار".

فالثمار تلتحق دائماً بالعقار عند الشروع فى نزع ملكيته سواء كان التنفيذ يجرى بواسطة دائن مرتهن أو دائن عادى. وهى تلتحق بالعقار من تاريخ تسجيل

---

[٥٤]) البدراوى: فقرة ٣٩، صفحة ٥١:٥٢.
[٥٥]) السنهورى: فقرة ١٥٩، صفحة ٣٥٨:٣٦٢، البدراوى: فقرة ٤٠، صفحة ٥٢:٥٣.

تنبـــيه نـــزع الملكـــية. ويستوى أن تكون الثمار طبيعية أو مستحدثة أو مدنية. ويترتـــب علـــى ذلك أن ما يستحق من الثمار المدنية عن المدة التى تلى تسجيل التنبـــيه يلحـــق بالعقار. أما المستحقة عن مدة سابقة فهى من حق الراهن ولو لم يكن قد قبضها، لأن الثمار المدنية تعتبر مقبوضة يوماً فيوماً([٥٦]).

أمـــا الثمار المستحدثة فقد ثار خلاف بشأنها، فذهب رأى إلى أن العبرة هى بتاريخ جنيها، فإذا بقيت إلى تاريخ تسجيل التنبيه ولم يقبضها التحقت بالعقار لأنها لا تعتبر مقبوضة إلا من يوم فصلها([٥٧]). ولكن أغلبية الفقه ترى ألا يلحق بالعقـــار إلا بنسبة المدة التى أعقبت التسجيل، فإذا كانت المزروعات قد أمضت فى الأرض ثلاثة أشهر فيها واحد بعد تسجيل التنبيه فلا يلحق من قيمتها بالعقار إلا الثلـــث فقـــط والـــباقى يكون من حق الراهن([٥٨]). وهذا الرأى هو الذى نراه صواباً.

ويتـــبع فى توزيع الثمار الملحقة بالعقار نفس مراتب الأولوية والتفضيل التى تتبع فى توزيع ثمن العقار نفسه.

---

[٥٦]) السنهورى: فقرة ١٦٠، صفحة ٣٦٣، البدراوى: فقرة ٤١، صفحة ٥٥.
[٥٧]) شفيق شحاته: فقرة ١٢٦، صفحة ١١٤.
[٥٨]) السنهورى: فقرة ١٦٠، صفحة ٣٦٤، البدراوى: فقرة ٤١، صفحة ٥٦، الوكيل: فقرة ..، صفحة ١٦٧، عبد الباقى: فقرة ٢٢٨، صفحة ٣٤٦، سلامة: فقرة ٦١، صفحة ١٩٨.

المبحث الرابع
آثار الرهن الرسمى

تختلف آثار الرهن الرسمى فيما بين المتعاقدين عنها بالنسبة إلى الغير. ذلك أن الرهن الرسمى بمجرد انعقاده صحيحاً مستوفياً للأركان والشروط التى شرحناها يرتب آثاره من حقوق والتزامات فيما بين الراهن والمرتهن. أما بالنسبة إلى الغير فإن الرهن لا يكون نافذاً فى مواجهة الغير إلا من الوقت الذى يتم فيه قيد الرهن فى سجلات الشهر العقارى.

ومع ذلك تذهب بعض الآراء إلى أنه "ليس صحيحاً ما يقال عن أن عقد الرهن ينشئ حق الرهن فيما بين المتعاقدين وأن القيد يجعل هذا الحق نافذاً على الغير فالواقع أن حق الرهن لا وجود له فيما بين المتعاقدين ولا ينشأ عن عقد الرهن وهو إذا نشأ كان حتماً نافذاً فى حق الغير، وإلا لما كانت هناك فائدة من وجوده ([٥٩]).

ولكن لوحظ على هذا الرأى أنه مخالف لصريح نصوص القانون، ولا يتفق مع أحكام الرهن الرسمى. فالرهن الرسمى بمجرد انعقاده صحيحاً يرتب حق الرهن فيما بين المتعاقدين. أية ذلك أن الدائن المرتهن يستطيع قبل قيد الرهن أن ينفذ على العقار المرهون اقتضاء لدينه. وهو لا ينفذ بوصفه دائناً عادياً

---

[٥٩]) شفيق شحاته: فقرة ٤٧، صفحة ٤٦. منصور: فقرة ٣١، صفحة ٧٥:٧٧.

بـل بمقتضـى حق الرهن المقرر له. بل أنه فى بعض الأحيان لا يكون للدائن المرتهـن حـق فى الضمان العام على ذمة الراهن ومع ذلك يمكنه التنفيذ على العقار المرهون، وذلك كما فى حالة الكفيل العينى.

ولبيان آثار الرهن الرسمى نقسم المبحث إلى مطلبين:
المطلب الأول: فى آثار الرهن الرسمى بين المتعاقدين.
المطلب الثانى: فى آثار الرهن الرسمى بالنسبة الى سلطة الراهن على عقاره
المطلب الثالث: فى آثار الرهن الرسمى بالنسبة إلى الغير.

المطلب الأول
آثار الرهن الرسمى بين المتعاقدين

عقـد الرهن الرسمى من العقود الملزمة لجانب واحد، فهو يلزم الراهن دون المرتهـن. فإذا تحدثنا عن آثار الرهن الرسمى بالنسبة للمدين الراهن، فإنما نعـنى بذلك التزاماته وحدود سلطته على عقاره بعد ترتيب الرهن، وإذا تحدثنا عن آثار الرهن الرسمى بالنسبة إلى الدائن المرتهن، فلسنا بصدد التزامات عليه، وإنمـا نعـنى بهـذه الآثـار مدى سلطة الدائن المرتهن فى التنفيذ على العقار المرهون، أو بعبارة أخرى حدود حق الرهن الذى نشأ له على هذا العقار.

التزامات الراهن :

يلـتزم الراهن بإنشاء حق الرهن لصالح الدائن المرتهن، ويلتزم بضمان سلامة حق الرهن.

١ - الالتزام بإنشاء حق الرهن:

فالراهن يلتزم بترتيب حق عينى تبعى للدائن المرتهن على العقار هو حق الرهن الرسمى، وهذا الحق ينشأ بمجرد إبرام عقد الرهن الرسمى تطبيقاً للمادة ٢٠٤ مدنى التى تنص على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو أى حق عينى آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل". ويشمل هذا النص الالتزام بإنشاء حق عينى أو بنقل حق عينى([٦٠]). لذلك لا يحتاج الراهن إلى عمل تال للعقد لكى ينشئ الرهن إذ أنه ينشأ من تلقاء نفسه بمجرد العقد. ولكن يظهر هذا الالتزام وحده عند العقد ويتم تنفيذه فى وقت لاحق عندما يرهن الراهن ملك غيره، إذ أنه يحتاج فى هذه الحالة إلى أن يتملك العقار المرهون أو أن يحصل على إقرار المالك للرهن فعندئذ ينقل الرهن صحيحاً، وينشأ حق الرهن من هذا الوقت فقط([٦١]).

٢-الالتزام بضمان سلامة الرهن:

تنص المادة ١٠٤٧ مدنى على أن يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن. وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير يكون من شأنه إنقاص ضمانه نقصاً كبيراً، وله فى حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية وأن يرجع على الراهن بما ينفق فى ذلك.

فالراهن يضمن للدائن المرتهن تعرض الغير، وهو يضمن فى هذه الحالة التعرض القانونى دون التعرض المادى، فإذا قام الغير بعمل يعوق استعمال حق ارتفاق للعقار المرهون، كان للدائن طلب وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التى تمنع وقوع الضرر([٦٢])،أما إذا ادعى الغير ملكيته للعقار المرهون وأن الرهن

---

[٦٠]) السنهورى: فقرة ١٦٩، صفحة ٣٨٣:٣٨٤، الوكيل: فقرة ٥٧، صفحة ١٧٩.

[٦١]) السنهورى: فقرة ١٣٨، صفحة ٣٠٩، أحمد سلامة: فقرة ٣٧، صفحة ١٢٣:١٣٠، وقارن: عبد الباقى: فقرة ٢١٣، صفحة ٣١٩، شفيق شحاته: فقرة ٩٦، صفحة ٨٤.

[٦٢]) البدراوى: فقرة ٨٧، صفحة ١١٨.

القائم رهن لملك الغير، فإنه يجب على الراهن أن ينشط لدفع هذا التعرض([٦٣])، إذ يقتضيه الضمان أن يقوم بدفع كل إدعاء بحق لو ثبت لترتب عليه المساس بحق الدائن المرتهن([٦٤]).

وإذا كان الراهن يضمن تعرض الغير، فإنه من باب أولى يضمن حصول التعرض منه شخصياً. لأن من كان عليه الضمان امتنع عليه التعرض. ولكنه في ضمان عدم تعرضه يضمن التعرض المادى والقانونى معاً، فليس له أن يقوم بتخريب البناء المرهون أو أن يتركه يتخرب، أو أن ينزع منه الأبواب أو النوافذ. أو أن يهدم بعضه، أو أن يفصل العقارات بالتخصيص ويتصرف فيها كمنقولات([٦٥])، كذلك لا يجوز له أن يرتب حقاً على العقار المرهون يشهر قبل قيد الرهن([٦٦]).

وبصفة عامة يلتزم بالامتناع عن كل عمل إيجابى أو سلبى ينقص من الضمان([٦٧]).

ولالتزام الراهن بضمان سلامة الرهن جزاءات متعددة عند الإخلال به: فيمكن إلزامه بالضمان بطريق التنفيذ العينى، ويكون ذلك بإزالة كل عمل أدى إلى إنقاص الرهن أو عرض حقوق المرتهن للخطر، ويكون التنفيذ العينى بإعادة الحال إلى ما كانت عليه. فإن تعذر هذا، أمكن التنفيذ بمقابل، بمطالبة الراهن بتقديم تأمين تكميلى يعادل ما نقص من قيمة العقار أو يحل محله. ويجوز أخيراً أن يطلب الدائن المرتهن الحكم بسقوط أجل الدين وأدائه فوراً، لكون المدين قد أضعف التأمينات المقدمة منه. وبالإضافة إلى ما تقدم، للدائن المرتهن اتخاذ ما

---

[٦٣]) السنهورى: فقرة ١٧٠، صفحة ٣٨٨.
[٦٤]) منصور: فقرة ٣٢، صفحة ٦٨.
[٦٥]) البدراوى: فقرة ٨٧، صفحة ١١٧:١١٨، منصور: فقرة ٣٢، صفحة ٧٨.
[٦٦]) السنهورى: فقرة ١٧٠، صفحة ٣٨٦:٣٨٧، منصور: فقرة ٣٢، صفحة ٧٨.
[٦٧]) منصور: فقرة ٣٢، صفحة ٧٨.

يلزم من الوسائل التحفظية، كأن يطلب تعيين حارس على العقار، أو أن يعترض على نزع عقار بالتخصيص وبيعه منقولاً، حتى يعتبر من يشتريه سيئ النية، فلا يمكـــنه أن يستعصـــم بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية، أو أن يوقع حجزاً علـــى ثمنه تحت يد المشترى بحسن نية، أو أن يطلب الترخيص له بالقيام بعمل الترمـــيمات ليحول دون تهدم العقار. وله أن يرجع على الراهن مطالباً بما ينفقه فى ذلك([٦٨]).

وقد خص المشرع هلاك العقار، أو تلفه بحكم خاص حيث نصت المادة ١٠٤٨ مدنى مصرى على أنه:

"١- إذا تســـبب الراهن بخطئه فى هلاك العقار أو تلفه، كان الدائن المرتهن مخيراً بين أن يقتضى تأميناً كافياً أو يستوفى حقه فوراً.

"٢- فـــإذا كان الهلاك أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبى ولم يقبل الدائن بقاء الديـــن بلا تأمين، كان المدين مخيراً بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفى الديـــن فوراً قبل حلول الأجل. وفى هذه الحالة الأخيرة إذا لم يكن للدين فوائد،فلا يكون للدائن حق إلا فى استيفاء مبلغ يعادل قيمة الدين منقوصاً منها الفوائد بالسعر القانونى عن المدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول أجل الدين.

"٣- وفـــى جمـــيع الأحـــوال إذا وقعـــت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المـــرهون للهـــلاك أو التلف أو تجعله غير كاف للضمان كان للدائن أن يطلـــب إلى القاضى وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التى تمنع وقوع الضرر".

ويفـــرق النص بين الهلاك أو التلف الذى يقع بخطأ الراهن، والذى يقع بخطـــأ المرتهن، والذى يقع بفعل الغير أو قضاء وقدراً أو بصفة عامة لسبب لا

---

[٦٨]) البدراوى: فقرة ٨٨، صفحة ١١٩:١٢٠، منصور: فقرة ٣٢، صفحة ٧٩.

دخل لإرادتيهما فيه. ولا يخرج هذا النص عن أن يكون تطبيقاً للقاعدة العامة فى الديـــن المؤجل، إذا كان ضعف التأمين الضامن له راجعاً إلى سبب من الأسباب المتقدمة. فالمادة ٢٧٣ مدنى تعدد الحالات التى يسقط فيها حق المدين فى الأجل. ومـــن بيـــنها ما تنص عليه فقرتها الثانية فى حالة ما: "إذا أضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون، هذا ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكملة التأمين. أما إذا كان اضـــعاف التأمين يرجع إلى سبب لا دخل لإرادة المدين فيه، فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضماناً كافياً".

فـــإذا كـــان هلاك العقار المرهون أو تلفه يرجع إلى خطأ المدين، كان للدائـــن خيار بين أن يقتضى تأميناً كافياً، أو أن يسقط أجل الدين ويقتضى دينه فوراً ، أما إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبى عن المدين فإن الخيار ينـــتقل إلى المدين، فيختار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يفى بالدين فوراً وقبل حلول أجله، ولكن قد يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، وفى هذه الحالة يوفر على المدين الخيار بين أمرين كلاهما صعب. وفى حالة ما إذا قام المدين بالوفاء قبل الأجـــل، فإنـــه يخصم مما يفى به الفوائد بالسعر القانونى عن المدة الباقية حتى حلول الأجل إذا لم يكن الدين أصلاً منتجاً لفوائد، أما إذا كان الدين منتجاً لفوائد، فإنه لا يخصم شئ عن المدة الباقية ولا يدفع المدين أيضاً فوائد عنها. وتطبق هذه الأحكـــام ســـواء كـــان هلاك العقار مادياً أو قانونياً. والهلاك القانونى هو الذى يترتـــب علـــيه ســـقوط حق الدائن المرتهن فى تتبع العقار كنزع الملكية للمنفعة العامـــة. أمـــا إذا كان الهلاك أو التلف بخطأ المرتهن فلا خيار له فى شئ. بل ويجـــوز للراهن أن يرجع عليه بالتعويض عن الضرر الذى أصابه بخطئه. غير أن الـــتعويض يحل محل العقار الهالك أو ما تلف منه ويخضع لحق الرهن طبقاً لنظرية الحلول العينى([٦٩]).

---

[٦٩]) السنهورى: فقرة ١٧١، ص ٣٩٠.

وفـــى بعـــض الأحيان يحل حق جديد محل العقار الهالك أو التالف على سبيل التعويض، وفى هذه الحالة تقضى المادة ١٠٤٩ مدنى بأنه: "إذا هلك العقار المـــرهون أو تلـــف لأى سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذى يترتب علـــى ذلـــك كالـــتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذى يقرر مقابل نزع ملكيته للمـــنفعة العامـــة". والحقـــوق التى تحل محل العقار الهالك أو التالف واردة فى الـــنص على سبيل المثال كما هو واضح من صياغته "كالتعويض"([٧٠]).. ولذلك فـــإن القاعدة تؤخذ على عموميتها بأن يحل كل حق يترتب على الهلاك أو التلف حلولاً عينياً مكان العقار نفسه. فإذا كان هلاك العقار قانونياً كنزع ملكيته للمنفعة العامـــة، حل الثمن المقدر له محل العقار فيرد عليه الرهن([٧١])، غير أنه يتحول بالضرورة إلى رهن حيازى. وتعتبر فى حكم الهلاك القانونى حالة ما إذا كانت ملكـــية الراهـــن معلقة على شرط فاسخ، فتحقق هذا الشرط، وزالت ملكيته، ولم يكـــن مـــن الممكن الإبقاء على حق المرتهن فى مواجهة المالك السابق فإن ذلك يترتـــب علـــيه أن يصير الرهن وارداً على ملك الغير، ولا ينفذ فى حق المالك السابق. ولما كان تحقق الشرط الفاسخ يرتب أيضاً وجوب رد الثمن إلى الراهن، فـــيحل هذا الثمن محل العقار طبقاً للمادة ١٠٤٩ ويرد عليه الرهن ويصير رهناً حيازياً. وإذا كان هلاك العقار مادياً نتيجة كارثة عامة أو غارة وعوضت الدولة أصحاب العقارات عنها، أو نتيجة خطأ الغير فأدى عنه تعويضاً. أو دفعت شركة التأميـــن المـــبلغ المؤمن به على المنزل، فإن هذه المبالغ تحل حلولاً عينياً محل العقار ويتحول الرهن من رهن رسمى إلى رهن حيازى.

---

[٧٠]) السنهورى: فقرة ١٧٢، صفحة ٣٩٣.
[٧١]) البدراوى: فقرة ٩٠، صفحة ١٢٣.

المطلب الثانى
أثر الرهن على سلطة الراهن على عقاره

يحتفظ الراهن بملكية عقاره وبحيازته رغم وجود الرهن الرسمى. ويترتب على ذلك أن تبقى له سلطاته على هذا العقار من حيث التصرف فيه ومن حيث استعماله واستغلاله ولكن مع تقيده دائماً بعدم المساس بحق المرتهن. لذلك نقسم الموضوع إلى ثلاث بنود : الأول عن سلطة الراهن فى التصرف، والثانى عن الاستعمال والثالث عن الاستغلال.

أولاً: سلطة الراهن فى التصرف:

تنص المادة ١٠٤٣ مدنى على أنه "يجوز للراهن أن يتصرف فى العقار المرهون، وأى تصرف يصدر منه لا يؤثر فى حق الدائن المرتهن".

فالراهن له دائماً أن يتصرف فى عقاره بعوض أو بغير عوض ولكن هذه التصرفات لا تنفذ فى مواجهة الدائن المرتهن إذا كان قد قيد حقه قبل تسجيل أو قيد هذه التصرفات، أما إذا كانت هذه التصرفات قد سجلت أو قيدت قبله فإنها تسرى فى مواجهته([٧٢]) ولكنها تعتبر إخلالاً من الراهن بضمان سلامة الرهن([٧٣]).

---

[٧٢]) السنهورى: الوسيط ج١٠، فقرة ١٧٤، صفحة ٣٩٧، البدراوى: فقرة ٩٢، صفحة ١٢٤، الوكيل: فقرة ٨٠، صفحة ٢٤٨، سلامة: فقرة ٧٤، صفحة ٢٤٣، منصور: فقرة ٣٣، صفحة ٨٥.

[٧٣]) البدراوى: فقرة ٩٢، صفحة ١٢٦، منصور: فقرة ٣٣، صفحة ٨٤:٨٥.

والشـــخص الذى يتلقى ملكية العقار من الراهن أو حقاً عينياً عليه يسمى حائـــز العقار وفى مواجهة هذا الحائز يستطيع المرتهن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار لاستيفاء الدين طالما أن حق الرهن مقيد قبل اكتساب الحائز حقه.

والفرض فى تصرف الراهن أنه لا يمس الكيان المادى للعقار المرهون وبالتالى فهو لا ينقص شيئاً من ضمان المرتهن، ولكنه يمس أحياناً بهذا الضمان، كما لو قام المدين بفصل جزء من العقار وبيعه مستقلاً، كحديقة المنزل المرهون فينقص ذلك من قيمة العقار، أو كما لو جزأ الراهن العقار وتصرف فى كل جزء علـــى حـــده إلى مشتر. فإن تعدد المشترين يؤدى إلى تضاعف الإجراءات التى يقوم بها المرتهن فى مواجهتهم، وزيادة نفقاتها مما يعتبر إضعافاً للضمان المقدم إليه يبرر طلب إسقاط أجل الدين(٧٤)، ولكن هذا الرأى لا يوافق عليه الكثير من الفقهاء(٧٥).

ولكـــن هـــل يجـــوز للمرتهن أن يشترط على الراهن عدم التصرف فى العقار المرهون حتى يضمن عدم نشوء حقوق نافذة فى مواجهته قبل قيد رهنه أو حتى لا يضطر إلى اتخاذ إجراءات نزع الملكية فى مواجهة أشخاص متعددين؟

يرى بعض الفقهاء أن حق الراهن فى التصرف فى عقاره متعلق بالنظام العـــام، فلا يجوز الاتفاق على مخالفته(٧٦)، بينما يرى آخرون أنه لا تعلق لهذا الحق بالنظام العام وأن الاتفاق على عدم قيام الراهن بالتصرف فى العقار جائز مادام الباعث عليه مشروعاً. والمدة المحددة له معقولة(٧٧).

---

(٧٤) Aubry et Rau: Cours de droit eivil Français, 6è éd.. t. III No. 286.

(٧٥) الســـنهورى: فقرة ١٧٤، صفحة ٣٩٨، البدراوى: فقرة ٩٢، صفحة ١٢٦، الوكيل: فقرة ٨٠، صـــفحة ٢٤٩، بلانيول وريبير وبكيه: ج١٣، فقرة ٩٠٠، ويلاحظ أن تجزئة العقار إذا اقترنت بقصد الإضرار بالمرتهن تعتبر تعسفاً من الراهن.

(٧٦) الســـنهورى: فقـــرة ١٧٤، صفحة ٣٩٨، البدراوى: فقرة ٩٢، صفحة ١٢٥، عبد الباقى: فقرة ٢٧٨، صفحة ٣٩٣، منصور: فقرة ٢٣ صفحة ٨٦:٨٧، مرقس فقرة ٨٤.

(٧٧) الوكيل: صفحة ٢٤٩، هامش ٢.

وقــد تصــل تصرفات الراهن إلى الانتقاص مادياً من العقار المرهون فيبـيعه كمـنقول بحسب المآل (بعد هدمه) إن كان منزلاً، أو ينزع منه عقارات بالتخصيص ويبيعها منقولات.وللدائن المرتهن أن يعترض على تصرف الراهن إذا كـان فـيه إنقـاص كبير فى الضمان، فيطلب إسقاط أجل الدين، وله اتخاذ الإجراءات التحفظية المناسبة كتعيين حارس لمنع الهدم، وإذا تم الهدم كان له أن يعترض على تسلم المشترى للمنقولات، حتى لا يستطيع المشترى التمسك بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية إذ يعتبر سئ النية منذ علمه بحق المرتهن. وإذا تسـلم المشترى المنقولات بقى للمرتهن أن يحجز على الثمن تحت يده. أما فى حالـة نـزع عقار بالتخصيص فإن الأمر يختلف بحسب ما إذا كان المنقول قد خصـص لخدمـة العقار قبل نشوء حق الرهن أم خصص بعد نشوئه، فإذا كان تخصيصه قد وقع قبل نشوء حق الرهن، فإن الراهن يكون قد عول عليه كجزء مـن العقار، فإذا كان نزعه ينقص من ضمانه كان له أن يعارض فى نزعه، أما إذا كان المنقول قد صار عقاراً بالتخصيص بعد نشوء حق الرهن، فإن المرتهن لـم يعول على وجوده، وهو قد ارتهن العقار بدونه فيحق للراهن التصرف فيه ولو اعترض المرتهن(٧٨).

ثانياً: سلطة الراهن فى استعمال العقار المرهون:

تـبقى للراهن – مع وجود الرهن – سلطته فى استعمال العقار فيما أعد له، فيستطيع أن يستمر فى سكناه فيه أن كان منزلاً، وأن يجنى ثماره الطبيعية إن كان أرضاً. وهو لا يتقيد فى استعمال العقار إلا بما سبق ذكره من عدم المساس بحق الراهن أو الانتقاص منه، فإذا قام الراهن بهدم البناء، فإن ذلك يقضى على التأميـن العينى إن كان الرهن وارداً على البناء وحده، ويضعفه إن كان الرهن وارداً على الأرض والبناء معاً.لذلك يحق للمرتهن الاعتراض على هدم العقار أو

---

٧٨) الوكـيل: فقرة ٨٣، صفحة ٢٦٠، البدراوى: فقرة ٩٣، صفحة ١٢٩، سلامة: فقرة ٧٥، صفحة ٢٥٧.

علـــى نزع بعض العقارات بالتخصيص منه إلا إذا كان الراهن يقصد إقامة بناء آخـــر لا يقل عن الأول أو أن يضع عقارات بالتخصيص لا تقل عن المنزوعة، فإنـــه لا يحق للمرتهن الاعتراض عندئذ لأن ضمانه لم ينقص([٧٩])، والراهن هو الـــذى يكلـــف بإثبات أن هناك بناء آخر سيقام أو أن هناك عقارات بالتخصيص بديلـــة للمـــنزوعة ويمكن مطالبته بتقديم ضمان كاف لاتمام ما تعهد به من هذه الاعمال .

ولا يعتـــبر مساســـاً بحق المرتهن ولا إضعافاً لضمانه أن يزرع الراهن الأرض قطناً مرة كل سنتين مخالفاً بذلك ما جرت به العادة من زرعها مرة كل ثلاثـــة سنوات وبخاصة إذا كانت قيمة الأرض تغطى الدين إلى مدى بعيد([٨٠]). ويدخـــل تقديـــر ذلـــك فـــى ســـلطة قاضـــى الموضوع دون معقب من محكمة النقض([٨١]).

ثالثاً: سلطة الراهن فى استغلال العقار المرهون:

تـــنص المـــادة ١٠٤٤ مدنـــى على أن: "للراهن الحق في إدارة العقار المرهون، وفى قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار".

فالراهن له حق إدارة العقار للحصول على ما يغله من ثمار سواء كانت طبيعية أو مستحدثة أو مدنية، وله فى إدارة العقار أن يعدل كما يشاء فى طريقة اســـتغلاله، فيمكنه أن يحول الأرض الزراعية إلى بساتين للفواكه أو العكس، أو أن يحولهـــا إلى مصنع، أو إلى أرض لإقامة مبانى سكنية والفرض فى كل هذه الأعمال ألا تمس حق المرتهن فلا تنقص من ضمانه([٨٢]).

---

[٧٩]) السنهورى: فقرة ١٨١، صفحة ٤١٣، الوكيل: فقرة ٧٣، صفحة ٢٣٢:٢٣٣.
[٨٠]) السنهورى: فقرة ١٧٧، صفحة ٤٠٣، الوكيل: صفحة ٢٣١، هامش رقم ١.
[٨١]) السنهورى: فقرة ١٧٧، صفحة ٤٠٤، الوكيل: فقرة ٧٤، صفحة ٢٣٥.
[٨٢]) السنهورى: فقرة ١٧٧، صفحة ٤٠٣.

والـــثمار الـــتى يغلها العقار من حق الراهن، ولكن إلى أجل معلوم هو تســـجيل تنبيه نزع الملكية إذ من هذا التاريخ تعتبر ملحقة بالعقار. ولكن إلحاق الـــثمار بالعقار ليس أثراً للرهن فى ذاته، وإنما هو أثر للحجز على العقار، لذلك فإن هذا الأثر يترتب حتى عندما يقوم الدائن العادى بالتنفيذ على العقار.

وتثـــير سلطة الراهن فى استغلال العقار المرهون عدة مسائل هى: مدى نفاذ إيجار العقار المرهون فى مواجهة الدائن، ومدى نفاذ قبض الأجرة مقدماً أو الحوالة بها فى مواجهته، وبيع الراهن للثمار المستحدثة قبل جنيها.

١ - إيجار العقار المرهون:

نصت المادة ١٠٥٤ مدنى على أن:

"١- الإيجـــار الصادر من الراهن لا ينفذ فى حق الدائن المرتهن. إلا إذا كان ثابـــت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت الـــتاريخ على هذا الوجه أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجـــرة، فـــلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً فى أعمال الإدارة الحسنة".

"٢- وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات، فلا يكون نافذاً فى حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن".

وفـــى حكـــم إيجـــار العقار المرهون: إذا زادت مدة الإجارة على تسع ســـنوات وجـــب أن تكون مسجلة قبل قيد الرهن. لأن الإجارة لمدة طويلة تشبه أعمـــال التصـــرف فيجـــب تسجيلها ليعلم بها من يقدم على التعامل فى العقار. وبتســـجيل عقـــد الإيجـــار قبل قيد الرهن يسرى بكامل مدته فى مواجهة الدائن المرتهن. فإذا لم يكن عقد الإيجار مسجلاً، فإنه قد يكون ثابت التاريخ قبل تسجيل

تنبيه نزع الملكية. وفى هذه الحالة يسرى فى حق الدائن المرتهن فى حدود تسع سنوات فقط،أى ينقص من مدته ما يزيد على ذلك فلا ينفذ فى حق المرتهن. أما إذا لم يكن عقد الإيجار مسجلاً قبل القيد. ولا ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية. أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه، ولم تعجل فيه الأجرة، فإنه لا يسرى فى حق المرتهن إلا فى حدود أعمال الإدارة الحسنة، والإدارة الحسنة تقدر بسنة فـــى المبانى وثلاث سنوات فى الأراضى الزراعية، فلا تنفذ الإجارة فى مواجهة المرتهن إلا فى حدود هذه المدة أياً كانت المدة التى ينص عليها عقد الإيجار(٨٣).

٢- قبض الأجرة مقدماً أو الحوالة بها:

"١- لا تكـــون المخالصة بالأجرة مقدماً لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك، نافذة فى حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية".

"٢- أمـــا إذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة فى حق الدائن المرتهن ما لم تكن مسجلة قبل قيد الرهن، وإلا خفضـــت المـــدة إلـــى ثلاث سنوات مع مراعاة الحكم الوارد فى الفقرة السابقة".

ويفـــرق هذا النص بين ما إذا كانت المخالصة أو الحوالة بالأجرة مقدماً عن مدة تزيد على ثلاث سنوات أو كانت لا تزيد عن ذلك. فإن لم تزد عن ثلاث سنوات كانت نافذة فى حدود أجرة سنة واحدة ولو كانت غير ثابتة التاريخ وذلك طـــبقاً للمـــادة ٤٠٩ من قانون المرافعات المصرى (٨٤). ويجب أن تكون ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية إن وقعت عن مدة تزيد على سنة إلى ثلاث

---

٨٣) السنهورى: فقرة ١٧٨، صفحة ٤٠٦، البدراوى: فقرة ٩، صفحة ١٣٣.
٨٤) البدراوى: فقرة ٩٦، صفحة ١٣٥.

ســنوات. فإن لم تكن ثابتة التاريخ على هذا النحو، لا تنفذ فى مواجهة المرتهن إلــى فــى حــدود الإدارة الحسنة (سنة فى المبانى وثلاث سنوات فى الأراضى الزراعية).

أما إذا زادت المدة التى وقع التخالص عنها مقدماً أو حوالة أجرتها مقدماً عــن ثلاث سنوات فإنه يجب تسجيل المخالصة أو الحوالة قبل قيد الرهن لا قبل تســجيل التنبيه فقط حتى تكون نافذة فى حق المرتهن، فإذا لم تكن مسجلة نفذت فــى حــدود ثلاث سنوات إن كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه، وفى حدود الإدارة الحسنة إن لم تكن ثابتة التاريخ([٨٥]).

٣- بيع الثمار المستحدثة قبل جنيها:

لا خــلاف فــى أنه إذا تم فصل الثمار قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أو تبلــيغ الراهن بالحجز العقارى، فلا حق للمرتهن عليها، ولكن الخلاف يظهر إذا قــام الراهن ببيع الثمار المستحدثة قبل جنيها، فذهب البعض إلى أن للمرتهن أن يعتبرها عقاراً ما دامت فى الأرض وإلى أن يتم فصلها.

ويذهــب الرأى الراجح إلى أن بيع هذه الثمار إذا كان ثابت التاريخ قبل تســجيل تنبيه نزع الملكية فإن ذلك يعتبر فى حكم تعجيل الأجرة وهو جائز، أما إذا كــان غير ثابت التاريخ فلا يسرى فى حق المرتهن، وكذلك الحال إذا بيعت بيعاً ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه وادعى المرتهن أن هذا البيع كان عن تواطؤ بيــن الراهن والمشترى إضراراً به فيطعن بالغش فى البيع ويعتبره غير نافذ فى حقه([٨٦]).

---

[٨٥]) السنهورى: فقرة ١٧٩، صفحة ٤١٠، البدراوى: فقرة ٩٦، صفحة ١٣٥.

[٨٦]) الســنهورى: فقرة ١٨٠، صفحة ٤١١ وما بعدها، الوكيل: فقرة ٧٨، صفحة ٢٤٥، عبد الباقى: فقرة ٢٢٨، صفحة ٣٤٧.

٢- آثار الرهن الرسمى بالنسبة إلى المرتهن:

تظهر سلطة الدائن المرتهن على العقار المرهون عندما يحين أجل الدين ويشـــرع فى التنفيذ على العقار استيفاء له. أما قبل ذلك فلا تبدو للمرتهن سلطة علـــى العقـــار إلا مـــن حيث حقه فى الاعتراض على الانتقاص من التأمين أو المساس بحقه بأى طريق(٨٧).

وللدائـــن المرتهن عند حلول أجل الدين أن ينفذ على العقار المرهون من المديـــن، وهو يفعل ذلك بمقتضى حق الرهن، وله من ناحية أخرى أن ينفذ على أمـــوال المدين الأخرى غير المرهونة، بل وله أن يبدأ بالتنفيذ عليها قبل التنفيذ على العقار المرهون، وهو يفعل ذلك بمقتضى ما له من ضمان عام على أموال مديـــنه وذلك خلافاً للقانون الفرنسى (المادة ٢٢٠٩ مدنى) حيث لا يجوز للدائن المرتهـــن أن يـــنفذ علـــى مـــال غـــير مـــرهون له إلا عند عدم كفاية العقار المرهون(٨٨).

وإذا كان الراهن كفيلاً عينياً، فإن الدائن المرتهن يملك التنفيذ على عقاره المرهون، وله أن ينفذ عليه قبل التنفيذ على أموال المدين مرهونة وغير مرهونة أو يـــنفذ عليه مع التنفيذ على أموال المدين. وليس للكفيل العينى أن يدفع بتجريد المدين أولاً، إلا إذا كان قد اشترط ذلك من أول الأمر. ولكن ليس للدائن المرتهن أن ينفذ على مال من أموال الكفيل العينى غير العقار المرهون، لأنه ليس له حق ضـــمان عـــام على ذمة هذا الكفيل. والدائن ينفذ فى مواجهة الكفيل العينى بأن يكلـــف المدين أولاً بالوفاء، ثم يعلن تنبيه نزع الملكية إلى الكفيل العينى أو يبلغه

---

٨٧) البدراوى: فقرة ٩٧، صفحة ١٣٨.

٨٨) البدراوى: فقرة ٩٧، صفحة ١٣٧، وقارن السنهورى: فقرة ١٨٢، صفحة ٤١٧، ويبدو لنا أنه يجب ملاحظة إلغاء المادة ٤٨٩ من قانون المرافعات المصرى السابق والتى كانت تقضى بأنـــه لا يجوز للدائن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على مال للمدين لم يخصص لوفاء حقه إلا إذا كان ما خصص للوفاء غير كاف فقد حذف هذا النص ولم يرد فى قانون المرافعات المصرى الحالى.

بالحجز العقارى ويستمر فى الإجراءات إلى نهايتها كما سيأتى فيما بعد. وللكفيل العيـنى أن يتفادى الإجراءات الموجهة إليه بأن يتخلى عن العقار المرهون كما يفعل حائز العقار أحياناً، وسيأتى بيان أحكام التخلية كذلك.

وتتقيد سلطة المرتهن فى التنفيذ على العقار المرهون (سواء كان راهنه المديـن أو الكفـيل العينى) بأن يتبع الإجراءات التى يرسمها قانون المرافعات. وتـتخذ مخالفة هذه الإجراءات صورة شرطين شهيرين هما شرط تملك المرتهن العقار المرهون وشرط الطريق الممهد.

أمـا شـرط تملك المرتهن للعقار المرهون إذا لم يسدد الدين فإنه يكون بـاطلاً بطلانا مطلقاً سواء نص عليه فى عقد الرهن الرسمى أو فى اتفاق لاحق طالمـا أن أجـل الديـن لا يـزال قائماً([٨٩]). أما إذا حل أجل الدين أو حل أحد أقسـاطه، فإن إبرام مثل هذا الاتفاق بعد ذلك يجعله صحيحاً، لأن مظنة ضعف الراهـن واضطراره إلى الاستجابة لشروط المرتهن تكون منتفية عندئذ، ويعتبر الاتفاق على تمليك المرتهن العقار وفاء بمقابل. وعندما يكون هذا الشرط باطلاً فإنـه يبطل وحده ويبقى عقد الرهن الرسمى صحيحاً، إلا إذا تبين أن وجود هذا الشـرط هـو الدافـع إلى إبرام عقد الرهن، وأن الرهن ما كان ليتم بغير هذا . فالشرط والرهن يكونان باطلين طبقاً للمادة ١٤٣ مدنى.

وأمـا شـرط الطريق الممهد: فهو يسمح للمرتهن بأن يبيع العقار دون الالـتجاء إلـى القضاء واتباع قواعد التنفيذ الجبرى عند عدم الوفاء بالدين.وهذا الشـرط أيضـاً مخـالف للنظام العام، وباطل بطلاناً مطلقاً، ولكنه لا يؤدى إلى بطلان عقد الرهن ذاته إلا إذا تبين أن المرتهن لم يكن ليبرم عقد الرهن بغير هذا الشرط، .فيبطل الرهن أيضاً. وتقاس هذه الحالة على شرط تملك المرتهن للعقار

---

[٨٩]) تحاول بعض البنوك حالياً من خلال اتحاد البنوك استصدار تعديل تشريعى يخول لها تملك العقـار المـرهون للبـنك رهـناً رسمياً فى مقابل الدين وتلقى هذه المحاولة صعوبات كثيرة واعتراضات من جانبنا نشرناها فى بعض المجلات.

فيصح شرط الطريق الممهد إذا اتفق عليه بعد حلول الدين أو قسط من أقساطه([٩٠]).

وقد نصت على هذه الأحكام المواد ١٠٥٠ – ١٠٥٢ مدنى مصرى فتقول المادة ١٠٥٠: "إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا ما رهن من هذا المال، ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك". وتنص المادة ١٠٥١ على أن:

"١- للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه فى المواعيد ووفقاً للأوضاع المقررة فى قانون المرافعات".

"٢- وإذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين، جاز له أن يتفادى أى إجراء موجه إليه إذا هو تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع وطبقاً للأحكام التى يتبعها الحائز فى تخلية العقار".

أما المادة ١٠٥٢ فتقضى بأن :

"١- يقع باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن الحق، عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله، فى أن يتملك العقار المرهون نظير ثمن معلوم أياً كان أو فى أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التى فرضها القانون، ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

"٢- ولكن يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه، الاتفاق على أن ينزل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه".

---

[٩٠]) السنهورى: الفقرتين ١٨٥ و١٨٦، صفحة ٤٢١ وما بعدها، البدراوى: الفقرتين ١٠٠ و ١٠١، صفحة ١٤٢ وما بعدها، منصور: فقرة ٣٨، صفحة ٩٥ وما بعدها، الوكيل: الفقرتين ٨٧ و ٨٨، صفحة ٢٧٣ وما بعدها.

المطلب الثالث

آثار الرهن الرسمى بالنسبة إلى الغير

يقصـــد بالغير فى هذا المجال كل من له حق يضار بسبب وجود الرهن الرسمى، فتشمل كلمة الغير:

١- مـــن لهم حقوق عينية أصلية أو تبعية على العقار المرهون: سواء كان هذا العقار هو عقار المدين أو عقار الكفيل العينى. وسواء كانت الحقوق العينـــية الأصـــلية حق ملكية أو حق انتفاع أو حق حكر، وسواء كانت الحقـــوق العينية التبعية رهوناً رسمية أو حيازية أو حق امتياز، فإذا كان للدائـــن المرتهن أن يتقدم عليهم فيضرهم بذلك فهم من الغير بالنسبة إلى عقد الرهن([٩١]).

٢- الدائـــنون العاديون للراهن (مديناً كان أو كفيلاً عينياً) لأن حقوقهم أيضاً تـــتأثر بل وتضار بوجود حق الرهن النافذ فى مواجهتهم، فيعتبرون من الغير([٩٢]).

وحـــق الرهن الرسمى لا ينفذ فى مواجهة الغير بهذا المعنى إلا إذا كان مقيداً فى السجل العقارى وإذا قيد حق الرهن تسجيلاً نافذاً فى مواجهة الغير، فإنه يرتـــب للمرتهـــن حق الأفضلية على هؤلاء الغير سواء كانوا دائنين عاديين أو مرتهنيـــن فيحصل على حقه من ثمن العقار المرهون قبلهم، ويرتب له حق تتبع هذا العقار تحت يد الحائز الذى يكتسب حقاً عينياً أصلياً عليه بعد قيد الرهن.

هكذا يكون لدينا موضوعان فى دراسة آثار عقد الرهن الرسمى بالنسبة للغير وهما: حق التقدم، وحق التتبع.

---

[٩١]) السنهورى: فقرة ١٨٧، صفحة ٤٢٦ وما بعدها.

[٩٢]) السنهورى: فقرة ١٨٧، صفحة ٤٢٧.

١- **حق التقدم:**

تنص المادة ١٠٥٦ مدنى على أن: "يستوفى الدائنون المرتهنون حقوقهم قـبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذى حل محل هذا العقار بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا القيد فى يوم واحد".

واقتضاء الدائنين المرتهنين حقوقهم بالأولوية والأسبقية يقتضى منا بيان كيف تكون هذه الأسبقية من النواحى التالية:

١- من ناحية الدين المضمون.

٢- من ناحية العقار المرهون.

٣- تزاحم الدائنين المرتهنين.

٤- نزول الدائن المرتهن عن مرتبته.

أولاً: الدين المضمون

إن تسـجيل الرهـن يضـمن أصل الدين ولو كان ديناً شرطياً أو ديناً احتمالـياً أو ديناً مستقبلاً أو إيراداً مرتباً مدى الحياة، ويضمن مصروفات العقد ومصـروفات المطالـبة القضائية الموجهة ضد المدين، والتعويضات المستحقة للدائن، وتوابع الدين.

فـإذا كـان الدين معلقاً على شرط فاسخ، فإنه يظل موجوداً حتى يتحقق الشـرط الفاسخ فيزول أو يتخلف الشرط الفاسخ فيتأكد. ولذلك يكون للدائن بدين معلـق على شرط فاسخ حق فى توزيع ثمن العقار المرهون حسب المرتبة التى يحتلها. والفقه والقضاء الفرنسيان مستقران على إلزام الدائن فى هذه الحالة بتقديم

ضمان يكفل رد ما استوفاه عند تحقق الشرط الفاسخ فإذا تحقق هذا وألزم الدائن بالرد وزع ما رده على سائر الدائنين([٩٣]).

أما إذا كان الدين معلقاً على شرط واقف، كان ديناً محتمل الوجود، ولذا تقدر للدائن بهذا الدين حصة احتمالية، هى مقدار دينه، ويتم التوزيع الفعلى لثمن العقار بأكمله على الدائنين التالين فى المرتبة على أن يلتزموا بتقديم تأمين يضمن الوفاء بحصة الدائن تحت شرط واقف فيما إذا تحقق الشرط([٩٤]).

وأما إذا كان الدين ناشئاً عن فتح حساب جار كان ديناً احتمالياً مستقبلاً. احتمالى لأنه لا يعرف من سيكون الدائن عند إقفال الحساب الجارى. ومستقبل لأنه أياً كان الدائن فحقه لم يوجد بعد ولكنه سيوجد فى المستقبل. ولكن عقد الرهن الرسمى يحدد فيه كما سبق أن ذكرنا الحد الأقصى الذى ينتهى إليه الدين. وعند توزيع ثمن العقار على الدائنين فى هذه الحالة اقترحت ثلاثة حلول: الأول: أن يرجئ القاضى التوزيع إذا كان التحقق من وجود الدين قريباً. أو أن يجرى توزيعاً جزئياً فيعطى أصحاب الديون التى تسبق الدين الاحتمالى ويؤخر الباقين إلى وقت لاحق. والثانى: إذا كان محققاً أن الدين سيوجد ولكن لا يعرف مقداره عند التوزيع، فإن القاضى يقدر الدين ويعطيه للدائنين به، على أن يقدم الدائن إلى الدائنين اللاحقين له فى المرتبة تأميناً عينياً بحيث إذا اتضح أن تقدير الدين كان أكبر مما تحقق بعد، يرجع الدائنون اللاحقون على الدائن الاحتمالى فيما قدم من ضمان، وأن اتضح أن تقدير الدين كان أقل مما تحقق بعد، رجع عليهم الدائن الاحتمالى. أما الحل الثالث: فهو صرف النظر عن الدين الاحتمالى، وإجراء التوزيع على الدائنين الآخرين على أن يقدم اللاحقون فى المرتبة تأميناً عينياً لضمان الوفاء إلى الدائن الاحتمالى بنصيبه عندما يتحدد مقداره. وهذا الحل

---

[٩٣]) بلانيول وريبير وبيكيه: ج١٣، الفقرة ٦٧٦، صفحة ٢٨٣، أوبرى ورو: ج٣، فقرة ٢٨٥، صفحة ٥٦٧، السنهورى: فقرة ٢٣٩، صفحة ٤٩٥.

[٩٤]) السنهورى: فقرة ٢٣٩، صفحة ٤٩٥.

يناسب الحالات التى لن يتم فيها تحقق مقدار الدين أو تصفية الحساب فى وقت قريب[٩٥].

أما الإيراد المرتب مدى الحياة فإنه يصعب تقديره لأنه لا يمكن معرفة متى يموت صاحبه. وقد ذهب رأى إلى أن تقدر المحكمة رأس مال معين تقرر حبسه لحساب صاحب الإيراد وأن يستثمر استثماراً من شأنه تمكين الدائن بالإيراد من الحصول على مرتبه. ولكن يحول دون تحقيق ذلك الصعوبة التى ذكرناها إذ لا أحد يستطيع التنبؤ بعمر الإنسان. لذلك ذهب رأى آخر إلى أن يوزع ثمن العقار المرهون على الدائنين بحسب مراتبهم على أن يتعهد المتأخرون فى المرتبة عن صاحب الإيراد متضامنين بأداء المرتب فى مواعيد استحقاقه الدورية. وقد يضاف تقديم ضمان عينى مساو للأول فى قوته وسهولة اقتضاء الحق منه[٩٦].

ثانياً: العقار المرهون

يقتضى الدائن المرتهن ذى الأسبقية حقه من ثمن العقار المرهون عند بيعه هو وملحقاته من عقارات بالتخصيص وتحسينات وإنشاءات وثمار ملحقة به. ويستوى أن يكون بيع العقار قد تم قضائياً أم ودياً، وسواء تم بناء على طلب الدائن المرتهن أو بناء على طلب دائن آخر، فالأسبقية ثابتة له فى كل الأحوال[٩٧].

---

[٩٥]) بلانيول وريبير وبيكيه: ج١٣، فقرة ٩٧٦، صفحة ٢٨٤، وقد حكم القضاء المختلط بأنه إذا اتفق الطرفان فيما بعد على مد الميعاد الذى يقفل فيه الحساب أو الاعتماد. فإن هذا الاتفاق لا ينفذ فى حق الغير بمعنى أن الرهن لا يشمل المبالغ التى تسلمها الراهن بعد الميعاد الأصلى المتفق عليه، ولو كانت جملة هذه المبالغ مضافة إلى ما تسلمه فى الميعاد لا تجاوز الحد الأقصى – مرقس: ص ١٠٦، هامش ٢، الوكيل: ص ٢٩٦، هامش ١.

[٩٦]) بلانييول وريبير وبيكيه: ج ١٣، فقرة ٩٧٧، صفحة ٣٨٥، السنهورى: فقرة ٢٤٠، صفحة ٤٩٧، الوكيل: فقرة ٩٧، صفحة ٢٩٧.

[٩٧]) البدراوى: فقرة ١٠٥، صفحة ١٤٩.

ولكن قد يهلك العقار هلاكاً مادياً أو قانونياً، ويحل محله مال آخر وعندئذ ينتقل حق الدائن المرتهن إلى هذا المال الآخر بنفس مرتبته.

فإذا اقتضى مالك العقار المرهون تعويضاً أو مبلغ تأمين أو مقابلاً لنزع ملكية العقار للمنفعة العامة أو غير ذلك مما يمكن أن يحل محل العقار المرهون، كان للمرتهن حق استيفاء دينه من هذا المال على التفصيل التالي:

أ- التعويض

إذا هلك المرهون بخطأ الغير. أياً ما كانت صورة الفعل الذى أسست عليه المسئولية، والتزم الغير بأداء تعويض لمالك العقار ينتقل حق الرهن إلى هذا التعويض الذى يحل محل العقار. ونظراً لأن هلاك العقار المرهون يترتب عليه سقوط أجل الدين، فإن الدائن المرتهن يستوفى دينه من التعويض ولا ينتظر حلول أجل الدين لأنه سقط[٩٨].

وللمرتهن أن يوقع حجز ما للمدين لدى الغير تحت يد المسئول عن التعويض المستحق، بل أنه يكفى مجرد إخطار الملتزم بالتعويض بأن العقار الهالك كان مرهوناً. ويتعلق حقه بالتعويض فيمتنع عليه عندئذ الوفاء للراهن[٩٩].

ب- عوض التأمين

تنص المادة ٧٧٠ مدنى وهى خاصة بالتأمين من الحريق – على ما يأتى:

---

[٩٨] البدراوى: فقرة ١٠٦، صفحة ١٥٠.

[٩٩] البدراوى: فقرة ١٠٦، صفحة ١٥٠، السنهورى: فقرة ٢٤٦، صفحة ٥٠٣، الوكيل: فقرة ٩٥، صفحة ٢٨٩:٢٩٠.

"١- إذا كان الشئ المؤمن عليه مثقلاً برهن حيازى أو برهن تأمينى أو غير ذلـك مـن التأمينات العينية انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين".

"٢- فإذا أشهرت هذه الحقوق أو أعلنت إلى المؤمن ولو بكتاب موصى عليه فلا يجوز له أن يدفع ما فى ذمته للمؤمن له إلا برضاء الدائنين".

"٣- فإذا حجز على الشئ المؤمن عليه أو وضع هذا الشئ تحت الحراسة. فلا يجوز للمؤمن إذا أعلن بذلك على الوجه المبين فى الفقرة السابقة أن يدفع للمؤمن له شيئاً مما فى ذمته".

وبمقتضـى هـذا الـنص يلتزم المؤمن بعدم الوفاء بعوض التأمين عن احـتراق العقـار المرهون إلى المؤمن له، ويلتزم المؤمن بذلك إذا كان التأمين العيـنى مشهراً، كالرهن الرسمى، دون حاجة إلى إخطار بذلك من جانب الدائن المرتهن(١٠٠). فإذا دفع المؤمن للراهن مبلغ التأمين فإنه يدفع خطأ، فيدفع مرتين.

وهذا النص خاص بالحريق، إلا أن بعض الآراء تذهب إلى تطبيقه على غـيره من أنواع التأمين على الأشياء(١٠١)، إلا أن الرأى الراجح يذهب إلى أن هذا الحكم استثناءً لا يقاس عليه والأصل أن المؤمن غير ملزم بالكشف عن حالة الشـئ المـرهون فى الشهر العقارى، فلا يلتزم فى الأنواع الأخرى من التأمين بعـدم الوفـاء للمؤمن له إلا إذا أخطره ذوو الشأن بتعلق حقوقهم بالشئ المؤمن عليه(١٠٢).

ثالثاً: تزاحم الدائنين المرتهنين

---

١٠٠) البدراوى: فقرة ١٠٦، صفحة ١٥٢.
١٠١) الوكيل: فقرة ٩٤، صفحة ٣٨٩.
١٠٢) البدراوى: فقرة ١٠٦، صفحة ١٥٢، سلامة: فقرة ١٢٤، صفحة ٤١٨:٤١٩.

تتحدد أسبقية كل دائن مرتهن حسب تاريخ قيد رهنه، فمن كان أسبق فى تاريخ القيد بيوم واحد كان مقدماً على من يتلوه فى تاريخ القيد. بل أن التفاضل يقع لصالح من كان أسبق فى قيد رهنه ولو بساعة واحدة. أما من تقدموا للقيد فى نفـس السـاعة ولا يفصل بينهم إلا الدقائق. فإنهم يأخذون مرتبة واحدة، ولكن يسـتطيع الدائن أن يعتبر قيام المدين برهن نفس العقار لشخص آخر يأخذ نفس مرتبـته، إخـلالاً بالالتزام بسلامة الرهن أو بالالتزام بإنشاء تأمين عينى كاف لضمان دينه.

وهـناك حـالات استثنائية تقررت بنصوص خاصة، يفضل فيها بعض أصحاب الحقوق المقيدة على الدائن المرتهن الأسبق فى تاريخ قيد رهنه أهمها:

أ : رهن جميع الشركاء فى الشيوع

فقد رأينا أن المرتهن من أحد الشركاء قد ينتقل حقه عند القسمة إلى عقار آخـر يقـع فى نصيب الشريك الراهن نتيجة للقسمة، ورأينا أن هذا الانتقال يتم بإجراءات معينة يحفظ بها المرتهن مرتبته السابقة. ومع احتفاظه بهذه المرتبة إلا أن المرتهن لا ينفذ حقه فى مواجهة شخص آخر ارتهن نفس العقار (الذى انتقل إليه الحق بعد القسمة) من جميع الشركاء المشتاعين ورغم أن هذا الرهن الأخير قـد يكـون لاحقاً فى تاريخ قيده على قيد حق المرتهن من الشريك إلا أن رهن جمـيع الشركاء المتأخر يتقدم عليه طبقاً للمادة ١٠٣٩ مدنى مصرى([١٠٣]) الذى يـبقى أثـر رهن جميع الشركاء قائماً كيفما كانت نتيجة القسمة أو البيع بالمزاد العلنى.

ب : حالة شطب التسجيل ثم إلغاء الشطب

---

[١٠٣]) البدراوى: فقرة ١٠٨، صفحة ١٥٥.

قـد يحدث أن يشطب تسجيل الرهن بحكم واجب النفاذ، ثم يلغى هذا الحكم عند الطعـن فيه بالنقض وبذلك يعود التسجيل السابق إلى الظهور من جديد، ويعتبر موجوداً بأثر رجعى يحفظ للمرتهن مرتبته السابقة. ولكن قد يكون هناك مرتهن آخر سجل رهنه فى الفترة ما بين شطب التسجيل، وإلغاء الشطب، فيضار بسبب عـودة التسجيل السابق، لذلك فإن عودة التسجيل السابق بمرتبته السابقة يجب ألا يضـر بحقوق قد كسبها الغير بحسن نية. ولذلك أيضاً يجب تحديد حقوق هؤلاء المرتهنيـن فى مواجهة بعضهم البعض، والقاعدة فى هذا الشأن هى أن المرتهن الذى عادت مرتبته بإلغاء شطب تسجيل رهنه يكون له أن يحتج بمرتبته قبل من كـان يسـتطيع الاحتجاج في مواجهتهم بتسجيله الأول قبل الشطب، ويتأخر فى المرتبة عمن كسب حقاً عينياً وسجله فى الفترة بين شطب التسجيل وإلغاء شطبه. ولتوضيح هذه القاعدة نعطى مثالاً:

نفرض أن (أ) كان دائناً بمبلغ ألف، وسجل رهنه عام ١٩٧١ وأن (ب) أيضاً كان دائناً بألف وسجل رهنه عام ١٩٧٣، ففى هذه الحالة يكون (أ) سابقاً له ومفضلاً عليه. فإذا شطب تسجيل رهن الدائن (أ) عام ١٩٧٤ وألغى شطبه وعاد أثـره عام ١٩٧٦، وفى الفترة ما بين الشطب وإلغائه أى فى عام ١٩٧٥ سجل دائن جديد (ج) رهنه ضماناً لمبلغ ألف. فإن (ج) يسبق (أ)، بينما (ب)يسبق (ج) فإذا بيع العقار فإن توزيع ثمنه يختلف بحسب الفروض التالية:

١- إذا بيع العقار بثلاثة آلاف أخذ كل من الثلاثة دينه كاملاً.

٢- إذا بيع العقار بألفين وخمسمائة يجرى الآتى: (ج) يتقدم عليه (ب) دون (أ) فـيأخذ مـبلغ ألف، و(ب) يتقدم عليه (أ) دون (ج) فيأخذ أيضاً ألفاً ويتبقى لـ (أ) خمسمائة فقط.

٣- إذا بيع العقار بألفين فإن (ج) يتقدم عليه (ب) دون (أ) فيأخذ ألفاً، و (ب) يتقدم عليه (أ) دون (ج) فيأخذ ألفاً. ولا يتبقى لـ (أ) شئ.

٤- إذا بيع العقار بألف وخمسمائة: فإن (ج) يتقدم عليه (ب) دون (أ) فيأخذ خمسمائة. و(ب) يتقدم عليه (أ) دون (ج) فيأخذ خمسمائة، ويحصل (أ) على الباقى وقدره الخمسمائة الباقية.

٥- إذا بيع العقار بمبلغ ألف: فإن (ج) يتقدم عليه (ب) دون (أ) فلا يأخذ شيئاً، وكذلك (ب) يتقدم عليه (أ) فلا يأخذ (ب) شيئاً ويأخذ (أ) الألف كلها.

وبذلك لا تكون فى هذه الحالة أولوية مطلقة لأحد، بل الأفضلية هنا تكون نسبية([١٠٤]).

رابعاً: نزول الدائن عن مرتبته

تنص المادة ١٠٥٩ مدنى على أن: "للدائن أن ينزل عن مرتبة رهنه فى حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار. ويجوز التمسك قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التى يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقاً للتنازل عن المرتبة".

والنزول عن مرتبة الرهن، يختلف عن النزول عن حق الرهن فالنزول عن حق الرهن يؤدى إلى انقضائه. أما النزول عن مرتبة الرهن فيبقى على الرهن كما هو، ولكن يتأخر الدائن المرتهن ليعطى درجته فى الأسبقية والأفضلية إلى دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار.

وينزل الدائن عن مرتبته عادة بمقابل، فقد يدفع له المدين هذا المقابل حتى يتخلى عن مرتبته الأولى، لدائن جديد سيمنح المدين ائتماناً فيشترط المدين

---

[١٠٤]) كامل مرسى: فقرة ١٢٠، صفحة ١٤٣:١٤٤.

علـــى المرتهن ذى المرتبة الأولى أن ينزل عن مرتبته هذه للدائن الجديد عندما يقـــيد هـــذا الأخـــير رهنه، وقد يدفع المقابل دائن مرتهن لنفس العقار له مرتبة مـــتأخرة لقـــاء أن يتقهقر الدائن ذى المرتبة الأولى عن مرتبته هذه تاركاً إياها للدائن المتأخر.

وللنزول عن المرتبة شروط وآثار هى:

أ : **شروط النزول عن المرتبة:** يشترط للنزول شروط هى:

١- أن يكون النزول لصالح دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار ويقيس الفقهاء على حكم النزول عن مرتبة الرهن الرسمى الأنواع الأخرى من التأمينات لاتحاد العلة([١٠٥]).

٢- أن يكـــون النزول فى حدود حق المتنازل. فالمتنازل إليه لا يحق له أن يضر بالدائنين المتوسطين بينه وبين المتنازل إذا كان حقه أكبر من حق المتـــنازل، أى أنـــه يظـــل فـــى مرتبـــته المـــتأخرة بالنسبة إلى الجزء الزائد([١٠٦]).

٣- ألا يضـــر الـــنزول ضرراً غير مشروع بحق الدائن المتوسط ويقع هذا الإضـــرار بـــتواطؤ بين الدائن المتقدم وبين دائن متأخر على الإضرار بالدائن المتوسط لمصلحة المتأخر ولتوضيح ذلك نعطى مثالاً:

نفـــرض أن الدائـــن الأول بألف له رهن أول على كل من العقارين (أ) و(ب) وقيمة كل منهما ألفا جنيه، وأن الدائن التالى وهو دائن بألف له رهنان فى المرتـــبة الثانـــية على كل من العقارين المذكورين، وأن الدائن الثالث وهو دائن أيضاً بألف، وله رهن واحد هو الرهن الثالث على العقار (أ). فهذا الترتيب يؤدى إلـــى أن يحصل الدائنان الأول والثانى على دينيهما بينما لا يحصل الثالث على

---

(١٠٥) الســـنهورى: فقرة ٢٥٥، صفحة ٥١٦، البدراوى: فقرة ١١١، صفحة ١٦١، عبد الباقى ٣٦٧، صفحة ٤٨٢، منصور: فقرة ٥٩، صفحة ١٢٥.

(١٠٦) السنهورى: فقرة ٢٥٨، صفحة ٥١٨.

شئ. فيقع التواطؤ بين الأول والثالث على أن ينزل الأول عن مرتبته للثالث على العقار (أ) فيتقدم الثالث بالنسبة إلى هذا العقار ويحصل على الألف بالأولوية على الدائن الثانى، ويبقى الدائن الأول بالنسبة إلى العقار (ب) محتفظاً بالصدارة على الدائن الثانى فيحصل على الألف وبذلك لا يحصل الدائن الثانى على شئ من العقارين. لذلك يجوز للدائن الثانى أن يعتبر الدائن الأول متعسفاً فىَ استعمال حقه على العقارين وأن يطعن فى تنازله ويطلب إلغاءه، ويعود له حقه فى اقتضاء دينه بدلاً من الدائن الثالث[107].

٤- أن يتم التأشير بالنزول عن المرتبة فى هامش قيد الرهن، ليكون نافذاً فى حق الغير، إلا إذا تم النزول بعد البيع وإيداع الثمن[108].

ب : **آثار النزول:** هذه الآثار هى:

١- يحتل كل من المتنازل والمتنازل إليه مرتبة الآخر. فإذا كان المتنازل يحتل المرتبة الأولى والمتنازل إليه المرتبة الرابعة، يصبح المتنازل فى المرتبة الرابعة والمتنازل إليه فى المرتبة الأولى.
٢- يجوز للدائنين التالين للمتنازل فى المرتبة التمسك فى مواجهة المتنازل إليه بكل الدفوع التى كان يجوز لهم التمسك بها ضد المتنازل سواء كانت متعلقة بالقيد أو بالرهن أو بالدين من حيث بطلانه وانقضائه، غير أن انقضاء الدين إذا كان لاحقاً على التنازل لا يجوز التمسك به قبل المتنازل إليه.
٣- إذا كان النزول باطلاً لأى سبب متعلق بالشكل أو بالموضوع فلا يجوز أن يترتب على ذلك استبعاد الدينين من التوزيع، بل يعتبر النزول كأن لم يكن، ويحسب كل من الدينين وفق ترتيبه الأصلى[109].

---

[107]) السنهورى: فقرة ٢٦٠، صفحة ٥١٩:٥٢١.
[108]) السنهورى: فقرة ٢٦٠، صفحة ٥٢١، مرقس: فقرة ١٢٥، صفحة ١٦٧.

٢- حق التتبع

حق التتبع هو الميزة الثانية بعد حق التقدم، والميزتان مترتبتان على قيد أو تسجيل الرهن كما تقدم وبمقتضى حق التتبع يستطيع الدائن المرتهن أن يتعقب العقار المرهون تحت يد الغير الحائز للعقار وينفذ عليه ويقتضى دينه من ثمن بيع العقار ما لم يختر الحائز أحد الخيارات الأخرى التى قررها له القانون.

فدراسة حق التتبع تقتضى منا بيان ما يأتى:

١- شروط مباشرة حق التتبع.
٢- كيفية مباشرة حق التتبع.
٣- سلطات الحائز على العقار.
٤- حقوق الحائز وخياراته.

وسنخصص لكل من هذه الموضوعات مطلباً خاصاً فيما يلى:

أولاً: شروط مباشرة حق التتبع

نصت المادة ١٠٦٠ مدنى على أنه:

"١- يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون فى يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضى الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه.

"٢- ويعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأى سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أى حق عينى آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

---

[١٠٩]) السنهورى: صفحة ٥١٢، هامش رقم ١، مرقس: صفحة ١٩٧، هامش رقم ٢، لبيب شنب، فقرة ٨٩، صفحة ١٠٣:١٠٦.

أ : **شروط الدائن الذى يتتبع العقار:**

يجب أن يتوافر شرطان لكى يستطيع الدائن أن يتتبع العقار: الأول أن يكون أجل دينه حالاً. والثانى أن يكون رهنه مقيداً قبل اكتساب الحائز حقه على العقار.

الشرط الأول: حلول أجل الدين: فقبل حلول الأجل ليس للمرتهن أن ينفذ على العقار سواء تحت يد الراهن أو تحت يد الحائز. ويستطيع الحائز أن يتمسك بالأجل ولو كان أجلاً قضائياً منحه القاضى للمدين. كذلك يستطيع المرتهن أن يتتبع العقار تحت يد الحائز عندما يحل أجل الدين أو يسقط،فإذا نزل المدين عن الأجل أو أشهر إفلاسه أو إعساره أو أضعف التأمينات فأدى ذلك إلى سقوط الأجل كان للدائن أن يبدأ التنفيذ على العقار فى مواجهة الحائز(١١٠)، وليس للحائز أن يلزم الدائن بتجريد المدين أولاً ثم الرجوع عليه، فالحائز يختلف فى هذا عن الكفيل العينى الذى يشترط لنفسه جواز الدفع بالتجريد، ويختلف كذلك عن الكفيل الشخصى غير المتضامن(١١١).

الشرط الثانى: أن يكون الرهن مقيداً قبل اكتساب الحائز حقه على العقار: أى قبل تسجيل سند الحائز. ولكن لا يشترط أن يكون المرتهن فى المرتبة الأولى بين أصحاب التأمينات العينية، بل يجوز أن تكون مرتبته متأخرة فيتتبع العقار ولو لم يكن من المنتظر أن يحصل على شئ من ثمنه(١١٢).

---

(١١٠) كامل مرسى: فقرة ١٣٢، صفحة ١٥١:١٥٢، البدراوى: فقرة ١١٥، صفحة ١٦٤.
(١١١) البدراوى: فقرة ١١٥، صفحة ١٦٤.
(١١٢) البدراوى: فقرة ١١٥، صفحة ١٦٤:١٦٥، لبيب شنب: فقرة ٧٠، صفحة ٨٦.

ب : شروط الحائز:

تعــرف المادة ١٠٥٠ مدنى الحائز بأنه: "كل من انتقلت إليه بأى سبب مــن الأســباب ملكية العقار أو أى حق عينى آخر عليه قابل للرهن، دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

ومن هذا التعريف يبين أن الشروط المتطلبة لكى يعتبر الشخص حائزاً هى:

١- أن يكون قد اكتسب ملكية العقار أو حقاً عينياً على العقار قابلاً للرهن.

٢- أن يكــون قد اكتسب هذا الحق بعد التسجيل أو قيد الرهن وقبل الشروع فى التنفيذ على العقار بتبليغ الحجز إلى المنفذ عليه أو بتسجيل تنبيه نزع الملكية.

٣- أن يسجل سنده.

٤- ألا يكون مسئولاً عن الدين.

٥- ألا يترتب على اكتسابه الحق إسقاط حق التتبع.

وفيما يلى بيان هذه الشروط:

الشــرط الأول: اكتســاب الملكية أو حق عينى قابل للرهن: فإذا اكتسب شخص ملكية العقار بعوض أو بغير عوض، التزام المرتهن بأن يتخذ إجراءات التنفيذ فى مواجهته. كذلك إذا اكتسب هذا الشخص حقاً عينياً قابلاً للرهن أى قابلاً للبــيع بالمزاد العلنى استقلالاً عن العقار وجب توجيه الإجراءات إليه. والحقوق الــتى تقــبل البيع بالمزاد هى حق الملكية، وملكية الرقبة وحق الانتفاع. أما تلك الــتى لا تقبل البيع بالمزاد استقلالاً، فهى حقوق الارتفاق وحق الاستعمال وحق الســكنى، وكذلــك الحقوق العينية التبعية وهى الرهن الرسمى والحيازى وحق الامتــياز. كذلــك لا يعتبر المستأجر أو واضع اليد على العقار حائزاً، ففى هذه

الحالات لا تتخذ الإجراءات فى مواجهة هؤلاء وإنما يتخذها المرتهن فى مواجهة الراهن([١١٣]).

الشـــرط الـــثانى: اكتساب الحق بعد قيد أو تسجيل الرهن: وقبل تسجيل تنبـــيه نـــزع الملكـــية أو إبلاغ المدين المنفذ عليه بالحجز العقارى أما إذا كان اكتساب الحق يرجع إلى وقت سابق على قيد الرهن فليس للمرتهن حق تتبع فى مواجهة صاحب هذا الحق، بل أن لصاحب هذا الحق أن يحتج بحقه على الكافة ومـــنهم المرتهن. وإذا كان اكتساب الحق تالياً لتاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية ، فـــلا يـــتخذ المرتهـــن الإجـــراءات فى مواجهة صاحب الحق وإنما توجه إلى الراهن([١١٤]).

الشـــرط الثالث: تسجيل سند الحائز: والحائز يسجل سنده إذا كان تصرفاً قانونـــياً. أمـــا إذا كان قد اكتسب الحق بالتقادم فإن التقادم واقعة مادية تستعصى على التسجيل، ومع ذلك فإن المرتهن فى القانون المصرى يباشر حق التتبع فى مواجهـــة المتملك بالتقادم إذا كان قد اكتسب الملكية بعد قيد الرهن وقبل تسجيل التنبيه([١١٥]).

الشرط الرابع: ألا يكون مسئولاً شخصياً عن الدين: فإذا كان من اكتسب الحـــق مســـئولاً شخصـــياً عـــن الديـــن المضمون، كالمدين المتضامن أو غير المتضامن. والكفيل الشخصى، فلا يعتبر حائزاً لأنه مسئول عن الدين فتوجه إليه الإجراءات مباشرة باعتباره المسئول لا باعتباره حائزاً، وبعبارة أخرى لا تكون لـــه الخـــيارات الخاصة بالحائز والتى تعتبر قيوداً على حق المرتهن. ولا يعتبر الكفيل العينى حائزاً لأنه مسئول عن الدين فى حدود العقار الذى رهنه وإن كان

---

[١١٣]) الســـنهورى: فقـــرة ٢٦٢، صفحة ٥٣٢، كامل مرسى: فقرة ١٣٥، صفحة ١٥٣:١٥٤، البدراوى: فقرة ١١٧، صفحة ١٦٥:١٦٧.
[١١٤]) السنهورى: فقرة ٢٦٢، صفحة ٥٢٣، البدراوى: فقرة ١١٨، صفحة ١٦٧:١٦٨.
[١١٥]) السنهورى: فقرة ٢٦٢، صفحة ٥٢٣:٥٢٤، البدراوى: فقرة ١١٩، صفحة ١٦٨:١٦٩.

المشرع قد خصه بأحد خيارات الحائز وهو تخلية العقار وكذلك لا يعتبر الوارث حائزاً لأنه لا يرث العقار إلا إذا انحل الرهن طبقاً لقاعدة ألا تركة إلا بعد سداد الديون(١١٦).

الشـــرط الخامس: ألا يترتب على اكتساب الحق إسقاط حق التتبع: فحق التتبع يسقط نتيجة اكتساب الحق فى حالات هى:

١- نزع الملكية للمنفعة العامة: فينتقل العقار إلى الدولة متطهراً من الرهن. ويبقى للمرتهن أن حقه ينتقل إلى الثمن.
٢- بـــيع العقار بيعاً جبرياً: إذ تنتقل الملكية إلى الراسى عليه المزاد مطهرة من الرهن، ويبقى للمرتهن أيضاً انتقال حقه إلى الثمن الراسى به المزاد.
٣- الأراضى المستولى عليها بواسطة الإصلاح الزراعى فى مصر: فتتطهر من الرهن وغيره من الحقوق العينية التبعية، فلا يجوز تتبعها تحت أيدى صغار الزراع الذين توزع الحكومة عليهم هذه الأراضى.
٤- نزع العقار بالتخصيص أو بيع العقار منقولاً بحسب المال: فالتصرف فى هـــذه المـــنقولات إلـــى مكتسب حسن النية يستطيع الاستفادة من قاعدة الحـــيازة فـــى المنقول سند الملكية، يؤدى إلى فقدان الدائن المرتهن حق التتـــبع، وإن كان يبقى له حقه على الثمن إذا كان التصرف بعوض ولم يؤد العوض فيه إلى الراهن(١١٧).

ثانيا: كيفية مباشرة حق التتبع:

هـــناك خـــيارات قررها القانون للحائز ليختار واحداً منها فإذا لم يختر الحائـــز أحدهـــا، استمر المرتهن فى التنفيذ على العقار فى مواجهة الحائز متبعاً الإجراءات التالية:

---

(١١٦) السنهورى: فقرة ٢٦٢، صفحة ٥٢٤، كامل مرسى، فقرة ١٣٥، صفحة ١٥٥.
(١١٧) السنهورى: فقرة ٢٦٢، صفحة ٥٢٤، البدراوى فقرة ١٢١، صفحة ١٧١:١٧٢.

التنبـــيه علـــى المدين – إنذار الحائز – تسجيل التنبيه والإنذار – اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز. وفيما يلي بيان ذلك:

أولاً: التنبيه على المدين بالوفاء : ومن شأن هذا التنبيه أن يمكن المدين من تقديم ما لديه من دفوع توقف التنفيذ على العقار(١١٨).

ثانـــياً: إنـــذار الحائز بالدفع أو التخلية: يجب على المرتهن إنذار الحائز إنذاراً رسمياً بدفع الدين أو بتخلية العقار وألا يجرى التنفيذ فى مواجهته.

ثالثاً: تسجيل التنبيه والإنذار: يتعين على الحائز أن يقوم بتسجيل التنبيه الموجه إلى المدين والإنذار الموجه إلى الحائز.

رابعـــاً: اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز: متى تمت الإجراءات المتقدمة ولـــم يقم الحائز بقضاء الدين أو تخلية العقار يتحمل الحائز إجراءات التنفيذ التى يقوم بها المرتهن طبقاً لقواعد قانون المرافعات.

ثالثاً: سلطات الحائز على العقار:

للحائـــز – كما للراهن – السلطات التى يخوله إياها حقه. فإذا كان مالكاً كـــان له استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه، على أنه أيضاً كالراهن يتقيد بعدم الإضرار بحق المرتهن وبعدم الانتقاص من ضمانه.

وإذا كانت حقوق الراهن فى الثمار تنتهى عند تسجيل تنبيه نزع الملكية أو التبلـــيغ بالحجز العقارى حيث تلحق الثمار بالعقار، فإن الحائز يختلف حكمه عن ذلك، فالثمار ينتهى حقه فيها من تاريخ إعلان الإنذار إليه، بالدفع أو التخلية وتسرى عليه الأحكام الخاصة بقبض الأجرة مقدماً وحوالتها.

---

(١١٨) السنهورى: فقرة ٢٦٣، صفحة ٥٢٥، البدراوى: فقرة ١٢٣، صفحة ١٧٤.

رابعاً: حقوق الحائز وخياراته

يستطيع الحائز عند إنذاره بالدفع أو التخلية أن يتمسك بأى دفع متعلق بالرهن ذاته ضد المرتهن. فيمكنه أن يطعن فى صحة الرهن أو نفاذه، فيتمسك ببطلان العقد. ويتمسك بمثل هذه الدفوع باسمه شخصياً لأن الرهن عندئذ لا يحتج عليه به. وإذا نجح فى إثبات أحد هذه الأوجه امتنع على الدائن مباشرة حق التتبع([119]).

كذلك يستطيع الحائز أن يتمسك بالدفوع المتعلقة بالدين المضمون حتى ولو كان قد صدر حكم ضد المدين بالدين. ولكن بحيث لا يمس ذلك بحجية ذلك الحكم. وعلى ذلك يجب التفرقة بين الفروض التالية:

١- أن يكون الحكم بالدين سابقاً على تسجيل سند الحائز: وفى هذه الحالة تمتنع عليه مناقشة هذا الحكم لعدم المساس بحجيته. ومع ذلك يجوز له التمسك بالدفوع التى يجوز للمدين التمسك بها بعد الحكم وهى دفوع لا تمس حجية الأمر المقضى به للحكم، كالدفع بانقضاء الدين بالتقادم بعد الحكم أو الدفع بالمقاصة.

٢- إذا كان الحائز قد اختصم فى الدعوى المقامة على المدين فيعتبر الحكم الصادر فيها حجة عليه.

٣- إذا كان الحكم الصادر بالدين لاحقاً على تسجيل سند الحائز ولم يكن الحائز طرفاً فى الدعوى، جاز للحائز أن يتمسك فى مواجهة الدائن بالدفوع التى كان للمدين أن يتمسك بها والدفوع التى يبقى للمدين بعد الحكم التمسك بها([120]).

---

[119]) السنهورى: فقرة ٢٦٤، صفحة ٥٢٦، البدراوى، فقرة ١٢٩، صفحة ١٨٢.

[120]) السنهورى: فقرة ٢٦٥، ص ٥٢٦:٥٢٧، البدراوى: فقرة ١٢٩، صفحة ١٨٣:١٨٤.

أما إذا لم يجد الحائز شيئاً يتمسك به من هذه الدفوع، فإن عليه أن يحدد موقفـــه من المرتهن. فإما أن يكون الحائز راغباً فى الاحتفاظ بملكية العقار وفى هذه الحالة عليه أن يقضى الديون المضمونة به أو أن يقوم بتطهير العقار. وإذا لـــم يكن راغباً فى الاحتفاظ بملكية العقار فعليه أن يتحمل إجراءات نزع الملكية التى يقوم بها المرتهن، ويستطيع أن يتفادى ظهور اسمه فى هذه الإجراءات بأن يتخلى عن العقار، فتباشر الإجراءات ضد حارس أو أمين يعين على العقار.

فالأمور التى يكون للحائز أن يختار بينها أربعة، هى:

١- قضاء الديون.
٢- تطهير العقار.
٣- تخلية العقار.
٤- تحمل إجراءات نزع الملكية.

أ- قضاء الديون:

تـــنص المـــادة ١٠٦١ مدنـــى على أنه: "يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما فى ذلك ما صرف فى الإجراءات مـــن وقت إنذاره، ويبقى حقه هذا قائماً إلى يوم رسو المزاد. ويكون له فى هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كمـــا يكون له أن يحل محل الدائن الذى استوفى الدين فيما له من حقوق، إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين".

وقيام الحائز بقضاء الديون المستحقة للبنك الممول تمويلاً عقارياً، يكون حيـــث يجـــد له مصـــلحة فى ذلك كما إذا كانت قيمة الديون تقل كثيراً عن قيمة العقـــار. وقد لا يكون الحائز دفع ثمن العقار، فيدفعه للدائن بدلاً من دفعه للمدين الراهـــن، وبذلك ينقضى دين الثمن المستحق عليه وينقضى الدين المستحق على

المدين الراهن للدائن، ويتطهر العقار من الرهن، وقد يقوم الحائز بتطهير العقار تطهـيراً فعلـياً، وذلـك بـأن يؤدى إلى أسبق الدائنين المرتهنين مرتبة الدين المسـتحق له، وبذلـك يحـل محـل هذا الدائن فى حقوقه، فإذا وجد الدائنون المتأخرون فى المرتبة أن قيمة العقار لا تزيد عن قيمة هذا الدين، فإنه يمتنعون عـن بيع العقار لأنهم لن يحصلوا على شئ بعد أن صار الحائز بحلوله سابقاً لهم([١١٠]).

وقضـاء الديون يكون أحياناً للحائز، ويكون أحياناً أمراً مفروضاً عليه وليس له بديل:

أولاً: قضاء الديون اختياراً:

يكون للحائز أن يقوم بوفاء الدين عند حلول أجله، إذ لا يستطيع إجبار الدائـن على قبول وفاء مبتسر. ولكن لا يلزم لقضاء الدين أن يكون الحائز قد أنـذر بـالدفع أو التخلـية بـل يستطيع الحائز من تلقاء نفسه أن يقضى الدين ليـتخلص من الرهن، ولأنه يوفر بذلك تراكم الفوائد ومصاريف الإنذار وغيره مـن الإجـراءات. ويبقى للحائز الحق فى قضاء الديون حتى يوم رسو المزاد. ولكن لا شك أن من مصلحته عدم الانتظار إلى هذا الوقت توفيراً للنفقات التى أشرنا إليها([١١١]).

ومـتى اخـتار الحائز قضاء الديون، فإن عليه أن يفى بأصل الدين أو الديـون المضمونة بالرهن إذا كانت آجالها قد حلت. أما إذا لم تحل فإنه يحتفظ بهـا إلى أن تحل. وبذلك يفيد من الآجال التى يستفيد بها المدين ويفقد مزية كل أجـل يسـقط بالنسبة إلى المدين. وليس له أن يعرض وفاء جزء من الديون. وبالإضـافة إلى أصل الديون يلتزم بالملحقات المضمونة بالرهن، فيدفع الفوائد

[١١٠]) البدراوى: فقرة ١٣١، صفحة ١٨٤:١٨٥.
[١١١]) البدراوى: فقرة ١٣٣، صفحة ١٨٨.

التى يضمنها الرهن سواء بالقيد الأصلى أو بقيود خاصة بها ويدفع مصروفات الرهـــن والقـــيد أو التسجيل والتجديد والتنبيه والإنذار وما تم من إجراءات بعد الإنـــذار حـــتى ســـاعة الوفاء الذى يعرضه . وقد يكتفى الحائز بقضاء أفضل الديون مرتبة ويحل محل الدائن بهذا الدين طبقاً لفكرة التطهير الفعلى([112]).

ويترتـــب علـــى الوفاء الاختيارى من الحائز أن يكون له حق الرجوع على المدين لأنه وفى عنه دينه، والرجوع على المالك السابق بدعوى الضمان إذا كان سنده يسمح بذلك. ويكون له أن يحل محل الدائن الموفى له فى حقوقه. ولكى يستطيع الحائز الاحتفاظ بهذه الحقوق يجب عليه أن يحتفظ بقيد أو تسجيل الرهن الذى حل فيه محل الدائن وذلك إلى أن تمحى القيود التى كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز.

وفيما يلى طرق رجوع الحائز على المدين والمالك السابق:

١- رجوعـــه على المدين بالدعوى الشخصية: يستطيع الحائز الرجوع بدعـــوى الإثراء بلا سبب على المدين ويكون ذلك عندما لا يكون هناك شئ من ثمن العقار مستحقاً على الحائز. أما إذا كان فى ذمته بـــاق من الثمن فإنه يرجع على المدين بالفرق فقط. وهو باعتباره دائـــناً للمديـــن يستطيع أن يرجع عليه فى كل أمواله بحق الضمان العام المقرر لكل دائن([113]).

٢- رجوعـــه على المدين بدعوى الحلول: يحل الحائز محل الموفى له فـــيما له من حق وما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع ومـــا يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفوع، فى حدود ما أداه

---

[112]) السنهورى: فقرة ٢٦٩، صفحة ٥٣٠. البدراوى: فقرة ١٣٤، صفحة ١٨٨:١٨٩.

[113]) البدراوى: فقرة ١٣٦، صفحة ١٦٠.

إليه (المادة ٣٢٩ مدنى) غير أن رجوع الحائز هنا يتميز فى بعض تفاصيله بأحكام خاصة:

فإذا كانت التأمينات مقدمة من غير المدين مثل كفالة شخصية أو عينية لدين المدين، فلا يستفيد منها الحائز. هذا بالرغم من أن الوفاء إذا حصل بواسطة الكفيل الشخصى أو العينى كان له الرجوع على الحائز.

أما إذا كان التأمين مقدماً من المدين نفسه، فقد يرد هذا التأمين على نفس عقار الحائز أو على عقار غيره لا يزال مملوكاً للمدين، فى هاتين الحالتين يحل الحائز محل المرتهن فى حق الرهن. أما إذا كان التأمين وارداً على عقار الحائز وعلى عقار آخر انتقل إلى حائز آخر، فإن المادة ٢٣١ مدنى مصرى تقضى بأنه: "إذا وفى حائز العقار المرهون كل الدين، وحل محل الدائنين، فلا يكون له بمقتضى هذا الحلول أن يرجع على حائز لعقار آخر مرهون فى ذات الدين، إلا بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة ما حازه من عقار". وهذه المادة تجعل للحائز الموفى حقاً فى الرجوع على الحائز للعقار الآخر المرهون ضماناً لنفس الدين، بجزء من الدين يساوى نسبة قيمة عقاره إلى عقار الموفى. فإذا كانت قيمة العقار الثانى المرهون ربع قيمة عقار الحائز الموفى فإن الدين يتوزع بينهما بنسبة ٤:١ أى يطالب الحائز الآخر بخمس الدين الموفى به([١١٤]).

٣- رجوع الحائز على المالك السابق بدعوى الضمان إذا كان سنده يخول له ذلك: فإذا كان سند الحائز عقد بيع استطاع أن يرجع على المالك السابق سواء كان المدين أم شخصاً آخر، طبقاً لأحكام الضمان فى عقد البيع([١١٥]). أما إذا كان الحائز تلقى الملكية بهبة بغير عوض أو وصية فلا يرجع على الواهب أو الموصى([١١٦]).

---

[114]) البدراوى: فقرة ١٣٧، صفحة ١٩٠:١٩٣.

[115]) البدراوى: فقرة ١٣٨، صفحة ١٩٣:١٩٤، السنهورى: فقرة ٣٧٢، صفحة ٥٣٢.

[116]) السنهورى: فقرة ٢٧٢، صفحة ٥٣٣.

ثانياً: قضاء الديون جبراً:

هناك حالتان يتعين فيهما على الحائز قضاء الديون بينتها المادة ١٠٦٣ مدنى بقولها:

"١- إذا كان فى ذمة الحائز بسبب امتلاكه العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفى بوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل".

"٢- فإذا كان الدين فى ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالاً أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين أو مغايراً لها، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعاً أن يطالبوا الحائز بدفع ما فى ذمته بقدر ما هو مستحق لهم ويكون الدفع طبقاً للشروط التى التزم الحائز فى أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفى الأجل المتفق على الدفع فيه".

"٣- وفى كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار، ولكن إذا هو وفى لهم فإن العقار يعتبر خالصاً من كل رهن ويكون للحائز الحق فى طلب محو ما على العقار من القيود". فالحالتان اللتان تعالجهما هذه المادة هما:

١- حالة وجود مبلغ فى ذمة الحائز يستحق حالاً بمقتضى سند تملكه ويكفى للوفاء بحقوق الدائنين المقيدة على العقار. فيكون للدائنين إجباره على الوفاء بديونهم بدلاً من الوفاء للراهن. ويشترط فى هذه الحالة أن يكون سند ملكية الحائز مسجلاً، وذلك حتى لا تقيد حقوق جديدة قبل تسجيل سنده فتصبح نافذة فى حقه.

٢- حالة ما إذا كان المستحق على الحائز غير مستحق الأداء حالاً أو كان أقل من الديون المستحقة المقيدة على العقار أو مغايراً لجنس هذه الديون. فإذا اتفق الدائنون بالإجماع على أن يدفع الحائز فى

ميعاد الاستحقاق المنصوص عليه فى سند ملكيته وبنفس شروطه، إلـــى هؤلاء الدائنين بحسب ترتيب استحقاقهم ما فى ذمته للراهن، التزم بأن يؤديه إليهم. وليس له خيار آخر.

وفى هاتين الحالتين، لا يستطيع الحائز أن يمتنع عن قضاء الديون على هـــذا النحو، ولا أن يتمسك بتخلية العقار. وبقضاء الديون بهذه الطريقة يتطهر العقار من الرهون ويكون للحائز أن يطلب محو القيود القائمة كلها، ولو كان ما دفعه فى الحالة الثانية لا يفى بحقوق الدائنين كاملة.

(ب) تخلية العقار

قد لا يرغب الحائز فى أن يظهر اسمه فى إجراءات نزع الملكية حتى لا تضار سمعته أو مكانته. وقد يريد التخلص من الجهود والأعباء التى يتحملها فى أثناء متابعة الإجراءات، لذلك يجوز له أن يتخلى عن العقار لحارس أو قيم أو أمين تعينه المحكمة وتتخذ الإجراءات فى مواجهته. فالتخلية لا تمنع مباشرة حق التتبع وإنما تؤدى إلى توجيه الإجراءات إلى شخص آخر يعمل كوسيط.

والتخلـــية حـــق للحائـــز دون غيره، فليس للدائن ولا للكفيل الشخصى التخلـــية. ولكـــن تجوز التخلية للكفيل العينى، وإذا كان الحائز قد تعهد فى عقد تملكـــه بســـداد الديون أو تعهد للدائنين فى اتفاق لاحق بأن يدفع لهم الثمن فلا تجـــوز له التخلـــية. كذلـــك إذا قام بعرض قيمة العقار لتطهيره وقبل الدائنون العرض لم تجز للحائز التخلية([١١٧]).

والـــتقرير بتخلـــية العقـــار جائـــز مـــن يـــوم إنذاره حتى وقت رسو المزاد([١١٨])، وللحائز الرجوع فى التخلية بأن يقوم بقضاء الديون([١١٩]).

---

[117]) البدراوى: فقرة ١٥٩، صفحة ٢١٨:٢١٩.

[118]) كامل مرسى: فقرة ١٨٧، صفحة ٢٥٤، عبد الباقى: فقرة ٣٤٢، صفحة ٤٥٧، مرقس: فقرة ١٨١، صفحة ٢٨٣، الوكيل: فقرة ١١٥، صفحة ٣٦٠، منصور: فقرة ٦٨، صفحة ١٥٢.

أما عن كيفية إجراء التخلية، فتتحدث عنها المادة ١٠٧١ مدنى بقولها:

"١- تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة الابتدائية المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك فى هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية فى خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها".

"٢- يجوز لمن له مصلحة فى التعجيل أن يطلب إلى قاضى الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ فى مواجهته إجراءات نزع الملكية ويعين الحائز حارساً إذا طلب ذلك".

تتم التخلية بتقرير بقلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن العقار بدائرتها ويؤشر به على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية او بديله فى قانون التمويل العقارى . ويعلن خلال خمسة أيام من تاريخ التقرير إلى الدائن المباشر للإجراءات([١٢٠]). وبدون هذه الإجراءات تبطل التخلية وتستمر إجراءات التنفيذ. وإذا تمت صحيحة امتنع توجيه الإجراءات إلى الحائز. ولمن له مصلحة التعجيل حائزاً أو دائناً أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة تعيين حارس توجه إليه الإجراءات.

وتكفى أهلية الإدارة فى التقرير بالتخلية لأن الحائز ينزل عن الحيازة العارضة دون الملكية([١٢١]).

---

[119]) البدراوى: فقرة ١٦٠، صفحة ٢١٩، كامل مرسى: فقرة ١٨٩، صفحة ٢٥٦.

[120]) لبيب شنب: فقرة ٨٤، صفحة ٩٩.

[121]) البدراوى: فقرة ١٦٢، صفحة ٢٢١، لبيب شنب: فقرة ٨٣، صفحة ٩٨:٩٩.

(ج) تطهير العقار

تنص المادة ١٠٦٤ مدنى على أنه:

"١- يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند.

"٢- وللحائـــز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون التنبيه إلى المديـــن أو الإنذار إلى هذا الحائز ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع شروط البيع".

تطهير العقار من الرهون purge هو أحد خيارات الحائز عندما يباشر البنك أو شركة التمويل العقارى الإجراءات ضده. والحائز وهو يوازن بين هذه الخيارات ينظر إلى حجم الديون التى تتمتع برهون تثقل العقار فإذا وجدها أقل من قيمة العقار كان الأفضل له أن يقضى هذه الديون ويسددها لأصحابها. وإذا وجدهـــا أكبر من قيمة العقار فإنه يسلك عادة طريق التطهير حيث يعرض على أصحاب الديون المضمونة مبلغاً يمثل قيمة العقار فى نظره ويكون عادة أقل من حجـــم الديون فإذا قبله الدائنون تجنباً لطول الإجراءات دفعه إليهم وان رفضوه كلهم أو بعضهم وجب بيع العقار بالمزاد العلنى(١٢٢).

مـــن هذا يبدو أن التطهير يحقق بعض المزايا لأطراف عديدة: فالمدين الراهـــن يسهل عليه الحصول على مشتر للعقار المرهون والدائنون المرتهنون يجـــدون جزءاً هاماً من ديونهم معروضاً عليهم دون معاناة الإجراءات المطولة والحائـــز يستفيد تخليص العقار من الرهون بالمبلغ الذى يراه ويصفى الموقف

[122] محمد على إمام: التامينات الشخصية والعينية: ١٩٥٦، ٢٤٤.

قبل حلول آجال الديون المضمونة. ولأنه لا يميل إلى التخلى عن العقار ولا إلى ترك الدائن يباشر التنفيذ عليه فإنه يختار لذلك التطهير.

ومع ذلك فإن التطهير قد يكون سلاحاً ذا حدين وقد لا يحقق هذه المزايا بل ينقلب إلى العكس. فالحائز وهو يسعى إلى التطهير قد يفلت العقار من يده إذا رفض دائن عرضه وطلب البيع بالمزاد. وقد يجد الدائنون أنهم سيخسرون لو قبلوا عرض الحائز . وقد لا يسفر البيع بالمزاد عن ثمن مناسب(١٢٣).

وقد أخذت بنظام التطهير قوانين فرنسا وبلجيكا وإيطاليا والبرتغال وهولندا ولم تأخذ به ألمانيا وبولندا والسويد وأسبانيا(١٢٤)، والمغرب.

من يجوز له التطهير: يجوز تطهير العقار لمن لم يكن ملزماً بالدين وانتقلت إليه ملكية العقار أو حق عينى آخر قابل للرهن (كالرقبة والانتفاع) ويسمى بالحائز. والحائز قد يكون هو نفسه دائناً مرتهناً للعقار يشتريه من الراهن. وقد يكون الحائز مقايضاً أو موهوباً له أو موصى له أو شفيعاً أو صاحب حق انتفاع على العقار كله أو على جزء منه أو شريكاً فى الشيوع. ولكن يشترط ألا يكون الحائز ملزماً بالدين شخصياً أو ملزماً عن غيره مثل الكفيل الشخصى والكفيل العينى فهؤلاء ليس لهم تطهير العقار.

كذلك لا يجوز أن يعرض التطهير صاحب حق الارتفاق على العقار المرهون أو حق استعماله أو حق السكنى فيه لأنها حقوق غير قابلة للبيع بالمزاد كما تقدم فلا تصلح للرهن. ولا يجوز التطهير أيضاً من الشريك فى الدين متضامناً أو غير متضامن ولا من المدين وورثه لأنهم ملزمون بالدين. والمالك تحت شرط فاسخ يعتبر مالكاً ويجوز له أن يعرض التطهير وإذا تحقق

---

[123]) السنهورى: الفقرتان ٢٧٧ و٢٧٨، إمام: فقرة ٢٤٤، د. محمود جمال الدين زكى: التامينات الشخصية والعينية - ١٩٧٩، فقرة ١٦٦.

[124]) السنهورى: فقرة ٢٧٨.

الشـــرط الفاســـخ بعد تمام التطهير زالت ملكيته بأثر رجعى ويعود العقار إلى مالكه الأصلى مطهراً ولا يؤثر الفسخ على ما تم من تطهير لأن التطهير عمل مـــادى وليس تصرفاً قانونياً فلا يتأثر بالفسخ(١٢٥). ولكن إذا كان المالك تحت شـــرط متواطئاً مع الراهن على نقل الملكية إليه ليمارس خيار التطهير تخلصاً مـــن جزء من الديون المضمونة فإذا ما تم التطهير اشتراه منه الراهن مطهراً فـــإن هـــذا الغش يؤدى إلى وجوب إبطال التطهير(١٢٦). أما المالك تحت شرط واقـــف فلا يعتبر مالكاً ومن ثم لا يجوز له التطهير(١٢٧)، وقد لا يحتاج الحائز إلى التطهير لكون التصرف الذى نقل إليه ملكية العقار أو الحق العينى قد حرر العقار من الرهون مثال ذلك البيع الجبرى طبقاً لقانون المرافعات يطهر العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهون الرسمية والحيازية التى أعلن أصـــحابها بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا بتاريخ جلسته. ومثاله أيضاً نزع العقـــار المـــرهون للمنفعة العامة حيث يتحرر العقار من الحقوق المقيدة عليه وتنتقل حقوق الدائنين إلى مبلغ التعويض(١٢٨).

ويجـــب أن يكون سند الحائز مسجلاً قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما بعد تسجيل التنبيه فإن الحائز يمكنه الدخول فى المزاد. ومن شأن تسجيل سنده أن يمـــيز بين الرهون التى يجرى عليها التطهير وهى المقيدة قبل تسجيل سنده وبيـــن الـــتى لا تعنـــيه ولا يتناولها التطهير لأنها لا تسرى فى مواجهته وهى الرهون الصادرة من غيره والمقيدة بعد تسجيل سنده. ولكن إذا كان السند عملاً مادياً مثل التقادم فإنه لا يقبل التسجيل ويجوز لمن تملك بالتقادم تطهير العقار. ومع ذلك إذا صدر حكم يقوم على التملك بالتقادم فإنه يجب تسجيله(١٢٩).

---

125) إمام: فقرة ٢٤٥.
126) السنهورى: ٢٨١.
127) إمام: فقرة ٢٤٥.
128) إمام فقرة ٢٤٥.
129) إمام فقرة ٢٤٥، السنهورى: فقرة ٢٨٤، جمال زكى: فقرة ١٦٧.

كيفية التطهير: تنص المادة ١٠٦٥ مدنى على أنه:

"إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهـم فى مواطنهم المختارة المذكورة فى القيد إعلانات تشتمل على البيانات الآتية:

"أ- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسـم المـالك السـابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقاً ومحل العقـار مـع تعيينه وتحديده بالدقة، وإذا كان التصرف بيعاً يذكر أيضاً الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءاً من هذا الثمن.

"ب- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم هذا التسجيل.

"ج- المبلغ الذى يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعاً ويجب ألا يقـل هذا المبلغ عن السعر الذى يتخذ أساساً لتقدير الثمن فى حالة نزع الملكـية ولا أن يقـل فى أى حال عن الباقى فى ذمة الحائز من ثمن العقـار إذا كـان التصرف بيعاً. وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة.

"د- قائمـة الحقوق التى تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود أو مقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين".

وتقضى المادة ١٠٦٦ بأنه:

"يجـب علـى الحائز أن يذكر فى الإعلان أنه مستعد أن يوفى الديون المقـيدة إلى القدر الذى قوم به العقار. وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقداً بل ينحصر العرض فى إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع فى الحال أياً كان ميعاد استحقاق الديون المقيدة".

ويتضح من هاتين المادتين أن الحائز إذا رغب تطهير العقار كان عليه أن يعــرض القــيمة الــتى يقدرهــا على الدائنين المقيدة رهونهم فى مواطنهم المخــتارة المذكورة فى القيد. وذلك بورقة من أوراق المحضرين مشتملة على البيانات التى حددتها المادة ١٠٦٥ ويوجه العرض إلى الدائنين المرتهنين رهناً رســمياً أو حيازياً أو لمن كان له حق اختصاص أو امتياز خاص على العقار بشرط أن تكون حقوقهم مقيدة قبل تسجيل سند الحائز. فإذا أهمل الحائز أحدهم كان لهذا الدائن أن يتتبع العقار فى يد الحائز رغم التطهير الذى تم من الرهون الأخــرى فيــنذر الحائز بالدفع أو التخلية كما أن له أن يتقدم فى حدود المرتبة التى يتمتع بها على قيمة العقار قبل توزيعها على الدائنين الذين شملهم التطهير. ويتم العرض على من حلت ديونهم المضمونة ومن لم تحل ديونهم بعد، وإذا لم يعين الدائن المرتهن محلاً مختاراً له فى دائرة المحكمة التى يتبعها العقار صح إعلانه فى قلم كتاب هذه المحكمة، ومع ذلك فإن هذا الإجراء يقصد به التيسير علــى الحائز لذلك ليس ثمة ما يمنع الحائز من إعلان الدائن المرتهن فى محل إقامته الأصلى.

والقــيمة التى يعرضها الحائز يشترط فيها ألا تقل عن الباقى فى ذمته مــن ثمن العقار إذا كان التصرف الصادر إليه معاوضة كما يجب ألا تقل عن الســعر الــذى يتخذ أساساً لتقدير الثمن فى حالة نزع الملكية وهو يتحدد طبقاً للضــريبة المفروضــة على العقار(١٣٠). وإذا كانت الرهون واردة على أجزاء مخــتلفة مــن العقار فإن الحائز عليه أن يراعى ذلك وأن يحدد مبلغاً لكل منها حتى يستطيع الدائن المرتهن أن يعرف ما يقابل رهنه من عرض التطهير(١٣١). ولا يلــزم أن يكون عرض قيمة العقار عرضاً حقيقياً بل يكفى من الحائز إبداء اســتعداده أن يدفع هذه القيمة فوراً حتى لأصحاب الديون المؤجلة أو حتى ولو

---

[130]) السنهورى: ٢٨٧، البدراوى: ١٤٦.

[131]) السنهورى: ٢٨٧، مرقس: فقرة ١٦٤.

كان قد تلقى العقار بغير مقابل([132]). وإذا كان المبلغ المتيقن فى ذمته غير حال الأداء فإنـــه يجـــب أن يوجـــه العرض منجزاً لا مؤجلاً إذا أعلنوا إليه قبولهم صراحة. فإذا لم يعلنوا قبولاً ومضت المدة دون إجابة على العرض اعتبر ذلك قبولاً ضمنياً للعرض ويتم التطهير بناء عليه([133])، غير أن جانباً من الفقه يرى أن قـــبول الدائنيـــن صــــراحة أو ضمناً لا ينشئ عقداً بينهـــم وبين الحائز لأن الحائـــز يلتزم بالفوائد من تاريخ عرضه لا من تاريخ قبولهم. ويرى أن التزام الحائز يقوم على إرادته المنفردة وأنه معلق على شرط موقف هو قبول الدائنين ولذلـــك فإنـــه عـــند تحقـــق هذا الشرط يستند إلى وقت العرض طبقاً للقواعد العامة([134]).

ويترتـــب علـــى قـــبول العـــرض أن يصبح الحائز مسئولاً عن الوفاء بالعـــرض فى كل أمواله الأخرى غير العقار المرهون أيضاً. ولكن التزامه لا يمنعه من أن ينازع فى وجود وفى صحة وانقضاء الديون المضمونة باعتباره حائزاً([135]).

وتضاف إلى القيمة التى عرضها الحائز الفوائد من يوم إنذاره بالدفع أو التخلية أو من يوم العرض إذا تم قبل الإنذار. وهذه الفوائد لا علاقة لها بما إذا كـــان العقـــار ينتج ثماراً أو بما إذا كان سند ملكية الحائز يقضى بسريان فوائد فـــالفوائد تدفع هنا استقلالاً عن ذلك كله ولا يترتب على قبول العرض صراحة أو ضمناً تطهير العقار.

---

[132]) لبيب شنب: فقرة ٧٩.

[133]) السنهورى: فقرة ٢٨٩.

[134]) جمال زكى: فقرة ١٧٣.

[135]) كامل مرسى: فقرة ١٧٥، مرقس: فقرة ١٧٣.

ويــتعهد طالب التطهير بدفع القيمة التى يعرضها حالاً، ولا يجوز أن يعلق العرض على شرط ولا أن يضاف إلى أجل ولا أن يقترن بتحفظ. وإذا لم يتم الإعلان بالعرض على يد محضر كان باطلاً.

وإذا وقــع نقص فى البيانات المشترطة فى المادة ١٠٦٥ أو خطأ فإن ذلــك لا يؤدى إلى البطلان طبقاً للقاعدة العامة إلا من أصابه ضرر وقد ينزل عن حقه فى التمسك به صراحة أو ضمناً (١٣٦) ويعتبر ضرراً ألا يبين الحائز الثمــن المعــروض أو لا يبين الديون بمراتبها أو أن يؤدى النقص إلى وقوع الدائــن فــى خطأ فى ممارسة خياره بين قبول العرض أو رفضه (١٣٧). كذلك يمكن القول بأنه إذا كانت البيانات الناقصة جوهرية ترتب البطلان(١٣٨).

ومــتى تــم العرض صحيحاً ترتب على ذلك التزام الحائز بالبقاء على عرضــه طــوال المدة التى منحتها للدائن المادة ١٠٦٧ وهى ثلاثون يوماً من تــاريخ آخــر إعلان رسمى يضاف إليها مواعيد المسافة بين الموطن الأصلى للدائــن وموطــنه المختار على ألا تزيد عن ثلاثين يوماً أخرى، ويعتبر قبول العرض متمماً لتعاقد بين الحائز والدائنين إذا أعلنوا إليه قبولهم صراحة، فإذا لم يعلــنوا قــبولاً ومضت المدة دون رد ينتج هذا الأثر من وقت قيام الحائز بدفع المــبلغ المعــروض إلى الدائن أو إيداعه فى خزانة المحكمة وذلك طبقاً للمادة ١٠٧٠ مدنــى ونصها: "إذا لم يطلب بيع العقار فى الميعاد وبالأوضاع المقررة اســتقرت ملكية العقار نهائياً للحائز خالصة من كل حق مقيد إذا هو دفع المبلغ الذى قوم به العقار للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه أو إذا هو أودع هــذا المــبلغ خــزانة المحكمة". وإذا كان ثمة خلاف بين الدائنين حول مراتبهم فالأفضل الإيداع بالمحكمة.

---

136) مرقس: فقرة ١٦٤.

137) إمام: فقرة ٢٥٢.

138) عبد الباقى: فقرة ٣٣٠، منصور: فقرة ٦٧.

وإذا تـم تطهـير العقار بالعرض والقبول والدفع أو الإيداع بالمحكمة وتطهـر العقـار لم يكن للدائنين من بعد أية حقوق على العقار ويكون لهم فقط الرجوع على المدين بما يكون متبقياً من ديونهم.

أمـا إذا رفض الدائنون العرض وطلبوا البيع بالمزاد فإن الرفض يجب أن يعلـن على يد محضر للحائز ولمالك العقار السابق والمدين خلال الثلاثين يومـاً المشـار إليها مضافاً إليها ميعاد المسافة كما تقدم وإلا كان باطلاً(١٣٩)، ويجـب أن تـتوافر فـى طالـب البـيع أهلـية التصرفات الدائرة بين النفع والضـرر(١٤٠)، وللدائن رفض العرض ولو كانت مرتبته متأخرة أو كان دينه مؤجـلاً ولـو كـان دائناً تحت شرط، وليس للدائنين العاديين قبول أو رفض العرض لأنه ليست لهم حقوق مقيدة على العقار.

ولا يلزم فى حالة الرفض التقرير بزيادة العشر(١٤١)، ورفض العرض وطلـب البيع بالمزاد كما يصدر من الدائن المرتهن قد يصدر من وكيله بوكالة خاصـة فى التطهير، وكذا لدائنيه العاديين استعمال حقه بواسطة الدعوى غير المباشـرة. ورغـم أن الكفيل ملزم شخصياً بالدين وكان المنطق يقضى بأنه لا يجوز له أن يرفض التطهير أو يقبله إلا أن المادة ١٠٦٧ قد أعطته الخيار لما لـه من مصلحة فى طرح العقار للبيع بالمزاد عساه أن يحقق ثمناً مرتفعاً يقلل من قيمة المبالغ التى سيرجع عليه بها الدائنون المرتهنون.

وتقضـى المـادة ١/١٠٦٨ مدنى بأنه "لا يجوز للطالب أن يتنحى عن طلـبه (البـيع بالمـزاد) إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدين وجميع الكفلاء" والسـبب فى ذلك أنه ربما اكتفوا باعتراضه فلم يعلنوا رغبتهم فى البيع فتتعلق حقوقهم به.

---

139) السنهورى: ٢٩٨، مرقس: فقرة ١٧٣.

140) جمال زكى: فقرة ١٧٦.

141) السنهورى: فقرة ٢٩٨، البدراوى: فقرة ١٥١.

كما تقضى نفس المادة بأن يكون طلب البيع: "بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من يوكله فى ذلك توكيلاً خاصاً. ويجب أن يودع الطالب خزانة المحكمة مبلغاً كافياً لتغطية مصروفات البيع بالمزاد ولا يجـوز له أن يسترد ما استغرق منه فى المصروفات إذا لم يرس المزاد بثمن أعلـى مـن المبلغ الذى عرضه الحائز ويكون الطلب باطلاً إذا لم تستوف هذه الشروط".

وعلى الدائن الذى يطلب البيع أن يودع خزانة المحكمة ما يكفى للوفاء بمصروفات البيع بالمزاد. فإذا رسا المزاد على الحائز لم يكن للدائن أن يسترد المصـاريف مـنه أما إذا رسا بقيمة أكبر على غير الحائز حق للدائن استرداد المصروفات من الراسى عليه المزاد.

البيع بالمزاد:

تقضى المادة ١٠٦٩ مدنى بأنه:

"١- إذا طلب بيع العقار وجب اتباع الإجراءات المقررة فى البيوع الجبرية. ويـتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة فى التعجيل من طالب أو حائـز. وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر فى إعلانات البيع المبلغ الذى قوم به العقار.

"٢- ويلـتزم الراسـى علـيه المزاد أن يرد إلى الحائز الذى نزعت ملكيته المصروفات التى أنفقها فى سند ملكيته وفى تسجيل هذا السند وفيما قام بـه من الإعلانات وذلك إلى جانب التزامه بالثمن الذى رسا به المزاد وبالمصروفات التى اقتضتها إجراءات التطهير".

وللحائــز الدخـــول فى المزاد وكذا الدائنون العاديون للمدين أو الراهن ولكن ليس للمدين والراهن ذلك. وللحائز أن يوقف الإجراءات قبل رسو المزاد إذا هو استخدم خياره فى قضاء الديون والمصروفات.

رسو المزاد:

قـــد يرسو المزاد على الحائز وقد يرسو على مزايد آخر. فنبين حكم كل منهما فيما يلى:

إذا رســـا المزاد على الحائز تطهر العقار واستقرت ملكيته له ولا يلزم تسجيل حكم مرسى المزاد. وإذا بقى شئ من الثمن بعد وفاء الديون المضمونة الســـابقة علـــى تســـجيل سند ملكية الحائز جاز للدائنين المرتهنين منه استيفاء حقوقهـــم من هذا الباقى طبقاً للمادة ١٠٧٧ مدنى. وللحائز الرجوع على المالك الســـابق مطالـــباً إياه بما وفاه زيادة على الثمن وبالفوائد والتعويض إن كان له محل إذا كان التصرف الصادر إليه معاوضة. أما إذا كان تبرعاً فلا يرجع على المتبرع إلا إذا كان القانون يسمح بذلك. وللحائز أيضاً الرجوع على المدين (إذا كان شخصاً غير المالك السابق) بدعوى الفضالة مطالباً إياه بما دفعه عنه دون أن يلـــزمه بذلك سند ملكيته. ويحل الحائز محل الدائن فيفيد من التأمينات التى خصصـــها المديـــن للوفاء بالدين وفى حدود ما تم الوفاء به منه دون التأمينات المقدمة من الغير. وفى هذا المعنى تقول المادة ١٠٨٠ مدنى:

"١- يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق فى الحدود التى يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعاً.

"٢- ويرجع الحائز أيضاً على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق فى ذمـــته بمقتضـــى سند ملكيته أياً كان السبب فى دفع هذه الزيادة. ويحل محـــل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص يحل محلهم فيما لهم

مـــن تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التى قدمها شخص آخر غير المدين".

أما إذا رسا المزاد على غير الحائز فإن العقار يتطهر أيضاً من الرهون الـــتى أعلـــن أصحابها وتنتقل الملكية للراسى عليه المزاد ويسجل حكم مرسى المزاد. ويلاحظ أن الملكية تنتقل هنا من الحائز وليس من المالك السابق ذلك أن الملكية فى الفترة ما بين تسجيل سند الحائز ورسو المزاد على الغير تكون ثابتة للحائز ولهذا الحكم نتائج هامة منها:

١- أن الـــرهون التى رتبها الحائز أثناء ملكيته وقيدت تكون سارية فى مواجهـــة الراسى عليه المزاد لأن علمه بقيدها مفترض. لذلك ليس من مصلحة البنك أو شركة التمويل العقارى أن تزايد ويرسو عليها المزاد فى هذه الحالة.
٢- أنـــه إذا فاض جزء من الثمن الذى رسا به المزاد بعد سداد الديون كان من حق الحائز.
٣- أن الحائـــز إذا كانت له حقوق عينية على العقار قبل تملكه ولكنها انقضت بسبب هذا التملك فإنها تعود إلى الظهور من جديد.

(د) تحمل إجراءات نزع الملكية

إذا لم يمارس الحائز حقه فى اختيار أحد الحلول السابقة: قضاء الديون أو التخلـــية أو تطهير العقار. فلا يبقى إلا أن يتحمل هو إجراءات نزع الملكية التى ستباشر ضده إعمالا لحق التتبع المقرر للممول المرتهن.

وعلـــى ذلـــك فـــإن تحمل الحائز بإجراءات نزع ملكية العقار من يده يقتضى أن يباع العقار فى مزاد علنى وهذا المزاد ينتهى إما برسو المزاد على الحائز أو على غير الحائز. وفى الحالتين تترتب آثار قانونية نجملها فيما يلى،

ونضـــيف إلـــيها علاقة الحائز بالدائنين بعد رسو المزاد، ويلاحظ أن إجراءات نزع الملكية لا تختلف بالنسبة للراهن عنها بالنسبة للحائز.

أولاً: رسو المزاد على الحائز: إذا رسا المزاد على الحائز فإنه يعتبر مالكاً بسنده الأصلى لا بحكم مرسى المزاد. لذلك لا يسجل الحكم وإنما يؤشر به على هـــامش تسجيل سند الحائز وهامش تسجيل الإنذار. وإذا فاض من ثمن العقار شئ كان من حق الحائز لا المالك السابق. وإذا قل الثمن الراسى به المزاد عن الثمن الذى اشترى به الحائز من البائع يظل ملتزماً للبائع بالثمن الأصلى، وتبقى الحقـــوق التى رتبها الحائز بعد تملكه قائمة ويستطيع المرتهنون منه أن يقضوا ديونهـــم من باقى الثمن بعد أداء الديون المقيدة قبل تسجيل سند الحائز. وعندما يؤدى الحائز الثمن أو يودعه يتطهر العقار من الحقوق المقيدة قبل تسجيل سنده إلا إذا كـــان أحدهم لم يعلن بالإجراءات المتخذة، فيبقى له حق تتبع العقار مرة ثانية تحت يد الحائز([142]).

ثانياً: رســـو المـــزاد على غير الحائز: تنتقل الملكية من الحائز إلى الراسى علـــيه المزاد، أى يكون للحائز لا للمالك السابق ويترتب على ذلك. أن فائض الثمـــن بعد سداد الديون حق للحائز. وفى ذلك تقول المادة ١٠٧٧ مدنى: "إذا زاد الثمن الذى رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم كانت الـــزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة".

كذلـــك يترتـــب علـــى انتقال ملكية العقار من الحائز إلى الراسى عليه المـــزاد أن: "يعـــود للحائـــز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق ارتفاق وحقوق عينية أخرى" (المادة ١٠٧٨ مدنى).فإذا كان الحائز مرتهناً فى أول الأمـــر ثم تملك فصار حائزاً فانقضى حق الرهن باتحاد الذمة، فإنه يترتب

[142]) البدراوى: فقرة ١٦٤، صفحة ٢٢٣:٢٢٦.

علـــى زوال الملكـــية أن يعود حق الرهن إلى الظهور. وكذلك إذا كان له حق ارتفاق أو حق انتفاع على العقار يعود إلى الظهور، وإذا كان للعقار المنزوعة ملكيته حق ارتفاق على عقار آخر للحائز يعود أيضاً هذا الحق إلى الظهور من جديد.

ويترتـــب على انتقال الملكية إلى الراسى عليه المزاد تطهير العقار من الحقـــوق العينـــية التبعـــية بأنواعها سواء كان من رتبها هو المالك السابق أو الحائز. أما الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع فينتقل العقار مثقلاً بها طالما كانت مسجلة قبل قيد الرهن. ويشترط لتطهير العقار من الحقوق العينية التبعية ما يأتى:

١- أن يكـــون العقار مملوكاً للحائز: فإذا اتضح أن له مالكاً آخر لم تباشر ضده الإجراءات فلا تنتقل الملكية إلى الراسى عليه بالمزاد.
٢- تسجيل حكم مرسى المزاد.
٣- أن يكـــون أصـــحاب الحقوق المقيدة التى يرد عليها التطهير قد أعلنوا بالإجراءات.
٤- أن يتم إيداع الثمن كاملاً فى خزانة المحكمة([١٤٣]).

ثالثاً: علاقة الحائز بالدائنين المرتهنين بعد رسو المزاد:

يـــوزع ثمـــن العقار علىَ المرتهنين المسجلة حقوقهم قبل تسجيل سند الحائـــز بحســـب مراتـــبهم، فإذا تبقى شئ يستوفى المرتهنون من الحائز بعد تسجيل سنده حقوقهم، فإذا تبقى بعد ذلك شئ كان للحائز.

أما إذا لم يكن ثمن العقار كافياً للوفاء بهذه الديون، فإن الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل سند الحائز يستطيعون الرجوع عليه مطالبين بالثمار الملحقة

---

[١٤٣]) البدراوى: فقرة ١٦٧، صفحة ٢٣٢:٢٣٤.

بالعقار، وهى تلحق به من تاريخ إنذار الحائز. ومطالبين بالتعويض عما أصاب العقـار مـن تلف بخطأ الحائز، فهو "مسئول شخصياً قبل الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه" (المادة ١٠٨١ مدنى).

فلـولا خطـأ الحائـز لبيع العقار بثمن أعلى. ولكنه يستطيع أن ينفى مسـئوليته بإثـبات السبب الأجنبى. وإذا حكم بالتعويض يوزع بحسب مراتب الدائنين.

ويستطيع الحائز أن يسترد ما أنفقه من مصروفات فى التحسينات التى أدخلهـا على العقار بالطريقة الآتية: له أن يسترد كل المصروفات الضرورية وليس له استرداد شئ من المصروفات الكمالية. أما المصروفات النافعة فيسترد مـنها أقل القيمتين: ما أنفقه أو ما زاد فى قيمة العقار بسببها. فإذا رسا المزاد علـى الحائـز كان له أن يخصمها من الثمن، وإذا رسا على غيره كان له أن يحـبس العقـار حـتى يستوفيها، بل ويكون دينه ممتازاً على الثمن الراسى به المزاد ويتقدم على المرتهنين([١٤٤]).

---

[١٤٤]) البدراوى: فقرة ١٦٩، صفحة ٢٣٨:٢٣٥.

المبحث الخامس
انقضاء الرهن الرسمى
فى التمويل العقاري

ينقضى الرهن الرسمى فى التمويلات العقارية بالتبعية للدين المضمون، وينقضـــى استقلالاً أى بصفة أصلية بطرق متعددة هى: البيع الجبرى والنزول عن الرهن واتحاد الذمة وهلاك العقار.

المطلب الأول
انقضاء الرهن بالتبعية للدين المرهون

تـنص المادة ١٠٨٢ مدنى على ما يأتى: "ينقضى حق الرهن بانقضاء الديــن المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذى انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التى يكون الغير حسن النية قد كسبها فى الفترة ما بين انقضاء الرهن وعودته".

فانقضاء الدين كله يؤدى إلى انقضاء الرهن بالتبعية، شريطة أن يكون انقضاء الدين صحيحاً([١٤٥]).

فإذا كان حق الرهن قد انقضى بالوفاء بالدين المضمون. ثم أبطل الوفاء بســبب نقص أهلية الموفى أو لأن الوفاء تم بشئ غير مملوك له. فإن الالتزام يعــود إلى الوجود ويعود الرهن ليضمن الوفاء به على أن هذا يجب ألا يضر بالغــير الــذى يكتســب بحســن نية حقاً على العقار فيما بين انقضاء الرهن وعودته([١٤٦])، فإذا كان هذا الغير قد اكتسب ملكية العقار بحسن نية خلصت له ملكيــته ولا يعود الرهن إلى العقار، وإذا كان الغير قد اكتسب حق رهن على

---

[١٤٥]) لبيب شنب: فقرة ٩٤، صفحة ١١١.

[١٤٦]) البدراوى: فقرة ١٧٥، صفحة ٢٤٤، لبيب شنب: فقرة ٩٤، صفحة ١١١.

العقـــار أيضاً بحسن نية كان متقدماً فى المرتبة على الدائن الذى زال رهنه ثم عاد([١٤٧]).

المطلب الثانى
انقضاء الرهن بصفة أصلية

يمكن أن ينقضى الرهن بصفة أصلية بأحد الأسباب الآتية:

أولاً: البيع الجبرى:

البـــيع الجبرى يترتب عليه انقضاء الحقوق المقيدة سواء تم التنفيذ فى مواجهـــة المديـــن أو الكفيل العينى أو الحائز أو الحارس أو القيم ولو لم يكف الثمـــن الراســـى به المزاد لسداد كل الدين المضمون بالرهن، وذلك بشرط أن يكـــون الراســـى علـــيه المزاد قد أودع الثمن فى خزانة المحكمة أو دفعه إلى الدائنين حسب مراتبهم([١٤٨]).

ثانياً: النزول عن الرهن:

سبق أن فرقنا بينه وبين النزول عن المرتبة. والنزول عن الرهن يكون صريحاً أو ضمنياً أو مستفاداً من أعمال تقطع فى الدلالة على النزول. وهو يتم بإرادة منفردة من المرتهن. ويلزم المرتهن من وقت اتصاله بعلم من وجه إليه. وتلزم فيه أهلية النزول عن الدين المضمون ولكن إذا كان النزول بعوض تكفى أهلية الأعمال الدائرة بين النفع والضرر.

ولـــيس للنزول شكل خاص فيخضع للقواعد العامة فى الإثبات أو محو القـــيد أو شطب التسجيل بناء على هذا النزول فلابد لإتمامه من وجود سند إما من الدائن أو بحكم نهائى([١٤٩]).

---

[١٤٧] لبيب شنب: فقرة ٩٤، صفحة ١١.

[١٤٨] لبيب شنب: فقرة ٩٧، صفحة ١١٢:١١٣.

[١٤٩] البدراوى: فقرة ١٧٩، صفحة ٢٤٦.

ثالثاً: اتحاد الذمة:

وذلك باجتماع صفة المرتهن والمالك للعقار المرهون فى شخص واحد، فإذا كان الراهن شركة عقارية واشترتها شركة التمويل العقارى أو البنك الممول انقضى الرهن باتحاد الذمة. ولكن إذا كانت هناك رهون أخرى مقيدة على العقار فإن من مصلحة المرتهن الاحتفاظ بحقه ليتقدم على غيره، إذ أن صفته كحائز لا تكفل له ذلك التقدم.

وإذا زال الرهن باتحاد الذمة، ثم زال اتحاد الذمة بأثر رجعى عاد الرهن إلى الظهور. فاتحاد الذمة لا يعتبر سبباً من أسباب انقضاء الرهن. وإنما هو مانع من موانع استعمال السلطات التى يخولها الرهن(١٥٠).

رابعاً: هلاك العقار أو زوال الحق المرهون:

إذا كان البناء مرهوناً دون الأرض ثم هلك البناء، انقضى الرهن، أما إذا كان البناء مرهوناً مع الأرض ثم هلك بقى الرهن على الأرض وحدها وتبقى ضامنة لكل الدين. وكذلك إذا رهن المنتفع حقه ثم انقضى حقه زال الرهن وإذا رهن المستأجر المنشآت التى أقامها بترخيص من المالك ثم انتهت مدة الإجارة وآلت إلى المالك بالالتصاق انقضى الرهن. وهلاك العقار قد يكون مادياً وقد يكون قانونياً كحالة نزع ملكيته للمنفعة العامة.

---

(١٥٠) لبيب شنب: فقرة ٩٩، صفحة ١١٤.

الفصل الثالث
الضمانات الأخرى للتمويل العقارى

تشير المادة ١/١ من قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ إلى ضمانات الممول وكونها تشمل "حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول". وقد تحدثنا عن الامتياز والرهن الرسمى. وبقى أن نتحدث عن الضمانات الأخرى. ومن أهمها : الشرط المانع من التصرف وتعليق الملكية على شرط واستخدام اسلوب الرهن الحيازى

المبحث الأول
الشرط المانع من التصرف

لكل مالك حق التصرف فى ملكه فالتصرف عنصر من عناصر الملكية بل لعله أبرز عناصرها. وإذا نقص هذا العنصر بالذات لم يكن الحق حق ملكية، بل يكون حق انتفاع أو غيره من الحقوق العينية الأصلية. ومنع التصرف فى الأموال من شأنه أن يعوق تداول الثروات ويعطل التجارة، ويخرج المال من دائرة التعامل، و ذلك مما يخالف النظام العام، لذلك كان الأصل هو حرية التصرف لكل مالك فيما يملكه. ولا يخرج المال من دائرة التعامل إلا إرادة المشرع.

غير أنه توجد حاجات عملية كثيرة تدعو إلى تقييد سلطة التصرف فيحتوى التصرف القانونى على قيد يمنع من أن تنتقل الملكية إلى آخر أو يترتب له حق عينى، من التصرف. ومثل هذا القيد قد أثار وما زال يثير جدلاً طويلاً حول صحته وطبيعته القانونية.

ويهمنا أن نفرق بين الشرط المانع من التصرف من جهة وبين ما قد يشتبه به فالشرط المانع من التصرف يفترض فيه أن الشئ مملوك ملكية خاصة، وأن مالكه يستفيد بعنصرى الاستعمال والاستغلال، ويستطيع استرداد حيازته أن خرج من يده، ولكنه لا يستطيع التصرف فيه. ومن هنا كان الشرط المانع من التصرف يلحق الملكية فيغير من أحكامها فى حدود معينة.

وهذا الشرط المانع clause d'inaliènabilité يختلف عن بعض الصور الشبيهة:

١- فهو يختلف عن الشئ الخارج عن دائرة التعامل: لأن الشئ الخارج عن التعامل لا يكون محلاً للملكية الخاصة. والشرط المانع من حيث مصدره إرادى، أما خروج الشئ من دائرة التعامل فلا يكون إلا بإرادة المشرع.

٢- ويختلف الشرط المانع عن حالة انعدام أو نقص الأهلية للتصرف فعدم توافر الأهلية لا يلحق الشخص الا فى فترة صغره أو عند ظهور عارض من عوارضها عليه، وببلوغه سن الرشد أو زوال العارض عنه يستطيع أن يتصرف كما يشاء، وهو لا يكون قاصراً بإرادته، بل المشرع هو الذى يضع قواعد الأهلية وأحكامها. أما الشرط المانع فهو يمنع الشخص من التصرف ولو كان بالغاً رشيداً. والقاصر يمكن أن يكون له من يمثله، فيبرم التصرف نيابة عنه، أما الشرط المانع فيمنع الشخص ويمنع من يمثله من التصرف. وإذا كانت الأهلية مما يستقل المشرع بوضع أحكامه، فإن الشرط المانع يأتى بإرادة الأفراد لا المشرع.

٣- ويختلف الشرط المانع عن حكم الأشياء التى لا تتملك بالتقادم لأن الشرط المانع يرتب حرمان الشخص من إجراء التصرفات بإرادته ولكنه لا يمنع التقادم الذى يسرى ضد إرادته.

والأصـــل أن الشـــخص لا يستطع أن يعلن إخراج مال من أمواله عن دائرة التصرفات إلا فى حالات نادرة منها صورة الوقف.

والمشـــرع نفســـه قـــد يضع القيد على التصرف فيحرم مثلاً تصرف الشريك فى حصته فى ملكية الأسرة قبل مدة معينة إلا بموافقة جميع الشركاء.

ولكـــن الشرط الذى يحظر التصرف يأتى دائماً فى تصرفات أحادية أو فى عقود، فيمكن أن يوصى شخص لآخر بمال معين ويشترط عدم تصرفه فيه، أو أن يـــتعاقد مع شخص على بيع أو هبة ويشترط عدم التصرف فى المبيع أو الموهـــوب . ولا توجـــد نصوص تشريعية فى أغلب البلاد تعالج حكم الشرط المـــانع مـــن التصرف ولذلك كان القضاء الفرنسى حتى منتصف القرن التاسع عشر يحكم ببطلان هذا الشرط، خشية أن يؤدى ذلك إلى عودة نظام الإقطاع، فـــيخل ذلك بالمساواة السياسية بين الأفراد. ولكنه تحت ضغط الحاجات العملية اضـــطر إلى إباحة هذا الشرط، بشروط معينة، هى أن يكون الشرط مؤقتاً وأن يكون الباعث عليه مصلحة مشروعة.

ويدعو إلى وضع هذا الشرط فى التصرفات القانونية اعتبارات مختلفة يمكـــن أن تـــتعلق بمصلحة للمشترط، أو بمصلحة للمشترط عليه أو بمصلحة لغيرهما:

١- **الشرط لمصلحة المشترط:** قد يهب شخص لشخص آخر عقاراً على أن يـــؤدى إلـــى الواهب راتباً مدى الحياة وحتى يضمن الواهب أداء هذا الراتـــب يشترط على الموهوب له عدم التصرف فى العقار مدى حياة الواهـــب وقد يبيع شخص عقاراً لآخر بثمن مقسط، ولكى يضمن سداد الأقساط يشترط على المشترى عدم التصرف فى العقار حتى يتم سداد الأقســـاط كلها، ويقع ذلك فى شركات التمويل العقارى والبنوك الممولة

فـــى هذا المجال وفى الجمعيات التعاونية أو النقابات التى تقوم بامتلاك الأراضى وبيعها لأعضائها بثمن منخفض ومقسط على مدة طويلة.

٢- **الشـــرط لمصلحة المشترط عليه:** قد يوصى شخص لآخر بعقار وهو يعلـــم أن الموصـــى له لا يحســـن التدبـــير، أو أنه سفيه أو يكون هذا الشـــخص قاصـــراً لـــم تنضـــج خبرته بعد ولو ترك له العقار فسوف يتصـــرف فـــيه ويـــبدد ثمنه. ولذلك يشترط الموصى فى وصيته منع الموصـــى له مـــن التصرف طوال حياته أو مدة معينة. وقد يترك له ســـلطة التصرف ولكن يقيدها بقيد الاستبدال remploi ومعنى ذلك أن الموصـــى له يستطيع أن يقوم ببيع العقار ولكن بشرط أن يشترى بثمنه عقاراً آخر، ويكون العقار الجديد كذلك محملاً بنفس القيد، فلا يتصرف فى ثمنه إلا بشراء عقار غيره وهكذا.

٣- **الشـــرط لمصلحة الغير:** قد يبيع شخص عقاراً لآخر ويشترط عليه أن يـــؤدى ثمناً للعقار راتباً لشخص ثالث مدى حياته (زوجته مثلاً) ولكى يضـــمن أداء هـــذا الراتب يشترط عدم التصرف فى العقار مدى حياة الغير المستفيد من الراتب.

هكـــذا نـــرى أن الشرط المانع يمكن أن يكون لمصلحة أدبية أو مادية سواء تعلقت هذه المصلحة بشخص المشترط عليه أو الغير، وأن مدته يمكن أن تكـــون مـــدة محـــددة بعـــدد من الشهور أو السنين، ويمكن أن تكون مدة حياة المشترط أو مدة حياة المشترط عليه أو مدة حياة شخص آخر غيرهما، ويعتبر الشرط مع ذلك مؤقتاً. أما الأمر المنافى للقانون فهو أن يكون الشرط مؤبداً أى لا تحـــدد له مدة فمثل هذا الشرط يخرج العقار من دائرة التعامل، وهذا أمر لا يجوز إلا للمشرع.

والمصالح التى نراها الآن هى مصالح مشروعة ولذلك يمكن أن تكون باعثاً مشروعاً على اشتراط المنع من التصرف أما إذا كان الباعث على الشرط

غـــير مشـــروع فإن الشرط يكون باطلاً ويبقى التصرف صحيحاً فإذا كان هذا الباعــث قـــد امتد إلى التصرف ذاته فكان الباعث على الشرط وعلى التصرف ذاتـــه واحداً، فإن الشرط والتصرف يبطلان معاً. ومثال الباعث غير المشروع أن يهـــب شخص عقاراً لآخر ويشترط عليه عدم التصرف ليقوم بتمويل نشاط غـــير مشروع ضد الدولة، أو لينفق على نشر مذهب من المذاهب الهدامة، أو ليقوم بنشاط تبشيرى لنشر الدين المسيحى فى بلد إسلامى، فهذه الأعمال تعتبر مخالفة للنظام العام وغير مشروعة ولذلك تبطل الشرط والتصرف معاً.

والمـــنع مـــن التصـــرف المشترط على هذا النحو يعتبر قيداً على حق الملكية ، ولما كانت طبيعة حق الملكية هى الإطلاق والقيد استثناء فإن هذا القيد لا ينـــبغى أن يتوسع فى تفسيره بل يؤخذ بالتفسير الضيق فإذا كان العقار يغل ثمـــاراً فـــلا يمتـــنع على المشترط عليه أن يتصرف فيها، رغم أنها من توابع الملكية، لأن هذه الثمار تدخل الاستفادة منها فى عنصر الاستغلال والقيد وارد على التصرف لا على الاستغلال والاستعمال.

وقـــد عالج المشرع الشرط المانع من التصرف بنصوص خاصة.فنص فى المادة ٨٢٣ مدنى على أنه: "١- إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضى بمـــنع التصـــرف فـــى مـــال فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشـــروع ومقصـــوراً على مدة معقولة. ٢- ويكون الباعث مشروعاً متى كان المـــراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إلـــيه أو للغـــير. ٣- والمـــدة المعقولة يجوز أن تستغرق حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير".

ونصـــت المـــادة ٨٢٤ مدنـــى على الجزاء الذى يترتب على الشرط الإرادى المـــانع من التصرف، وهو البطلان المطلق للتصرف المخالف للشرط

فقالـــت: "إذا كان شرط المنع من التصرف الوارد فى العقد أو الوصية صحيحاً طبقاً لأحكام المادة السابقة فكل تصرف مخالف له يقع باطلاً".

وأحكـــام القـــانون المصـــرى توافـــق اتجاه القضاء الفرنسى فى هذا الموضـــوع. فالقانون المصرى يفترض فى هذا الشرط أن يكون إرادياً تضمنه عقـــد أو تضمنته وصية ويشترط أن يكون مبنياً على باعث مشروع وأن يكون مقصوراً على مدة معقولة وهذه المدة تتحدد عادة بالنظر إلى المصلحة المبتغاة من الشرط، فإذا كان المقصود حماية قاصر من نقص خبرته، أو من تبذير وليه كانت المدة المعقولة هى المدة الباقية حتى بلوغه سن الرشد، أو إلى ما بعد ذلك بفـــترة معقولـــة وإذا كانت المصلحة المنشودة هى مصلحة المشترط أمكن أن يشـــترط منع التصرف طوال حياته هو وتعتبر هذه مدة معقولة وفى حالة بيع عقـــار بالتقسيط يكفى المنع من التصرف مدة سداد الأقساط ويزول بعدها المنع وهكذا.

ويرتـــب القانون المصرى على الشرط المانع من التصرف أن كل تصرف يقع مخالفـــاً له يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً فيستطيع أن يتمسك به المشترط أو المشترط علـــيه أو المتعاقد مع المشترط عليه أو الغير الذى اشترط لمصلحته الشرط بل ويمكـــن أن تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها وهو بطلان لا تصححه الإجازة ولا الإقـــرار، ولا يســـقط بالـــتقادم. ويستتبع الشرط المانع من التصرف المنع المباشر والمنع غير المباشر للتصرف فى المال ونقصد بذلك أن المشترط عليه قـــد يقـــوم بالاقتراض من شخص آخر، ويترك هذا الشخص يوقع الحجز على المال الممنوع من التصرف فيه، ويبيعه بيعاً قضائياً ليحصل على دينه. وبذلك يكون المشترط عليه قد وصل إلى التصرف فى المال بطريق غير مباشر. فهذا الحجز يكون ممنوعاً كذلك([١٥١]).

([١٥١]) السنهورى: فقرة ٣٢٠، صفحة [illegible]

ومــن الجديــر بالذكر أن القضاء المصري كان يعتبر الشرط الموقت المبــنى علــى باعث مشروع صحيحاً، وذلك حتى قبل صدور التقنين المدنى الحالى الذى تضمن النصوص المتقدمة.

وقــد ثار خلاف حول طبيعة الشرط المانع من التصرف وبالتالى حول الجزاء الذى يترتب عليه:

١- فذهــب رأى إلى أن المنع من التصرف ينشئ التزاماً بامتناع عن عمل فــى ذمــة المشترط عليه، والإخلال بالتزام بامتناع عن عمل يمكن أن يكــون جزاؤه التعويض العينى إذا كان ذلك ممكناً، ويكون ذلك بإبطال التصــرف المخالف للشرط، فالمادة ١١٤٣ مدنى فرنسى تعطى للدائن بالــتزام بامتناع حق طلب إزالة ما وقع مخالفاً للالتزام ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement soit détruit ولكــن يؤخذ على هذا الرأى أن المقصود من هذا النص هو الإزالة المادية لا إبطال تصرف قانونى.

٢- وذهــب رأى إلى أن الشرط يجعل المشترط عليه ناقص الأهلية بالنسبة إلــى التصــرف فــى مال معين. وبذلك يكون تصرفه قابلاً للإبطال. ويعترض على هذا الرأى بأنه لا يمكن أن يصبح الإنسان ناقص الأهلية بإرادته أو بإرادة الطرف الآخر مشتركة مع إرادته، لأن نقص الأهلية يستقل بتحديده المشرع. وحتى لو افترضنا أنه ناقص الأهلية فإن نقص الأهلــية لا يحــتج بــه إلا القاصر، أما الشرط المانع فمن المقرر أن المشترط له دائماً الاحتجاج به على المشترط عليه([١٥٢]).

٣- وذهب رأى ثالث إلى أن الشرط المانع من التصرف يرجع إلى خروج الشــئ عــن دائرة التعامل. وقد رأينا أن هذا غير صحيح لأن ذلك لا يكــون إلا بــنص القانون ثم أن المنع من التصرف لا يمنع من تأجير

---

[١٥٢]) السنهورى: فقرة ٢٢٢، صفحة ٥٢٢:٥٢٣.

الشـــئ أو القـــيام بأعمـــال الإدارة عليه فهو لم يخرج نهائياً من دائرة التعامل.

٤- وذهـــب رأى إلـــى أن الشرط لا يمكن رده إلى أى من النظم القانونية المعـــروفة وأن له كـــياناً مستقلاً فهو قيد اتفاقى يعدل من نظام الملكية وأحكامهـــا لتحقـــيق غرض مشروع. ويؤخذ على هذا الرأى أنه يقرر الأمر الواقع ولا يقدم تفسيراً أو تكييفاً له.

٥- وذهـــب رأى إلى أن الشرط يقع على الشئ فيجعله غير قابل للتصرف فيه. وقد أخذ على هذا الرأى أنه لا يختلف عن القول بأن الشئ يخرج عـــن دائـــرة التعامل فالأمر فى الحالين يحتاج إلى نص تشريعى يقرر ذلك.

وفـــى ترتيب الجزاء على الشرط المانع من التصرف يرى البعض أن الجـــزاء إنما يكون فسخ التصرف الذى تضمن الشرط على أساس أن المشترط عليه لم ينفذ الشرط. ولكن من الواضح أن ذلك قد يجاوز ما يقصد إليه المشترط فهـــو لا يريد أن يسترد الشئ محل التصرف، وإنما يريد فقط أن يمنع المشترط علـــيه من التصرف فيه. ولذلك يجب أن يكون الجزاء فى حدود هذا الفرض، ويكفى لتحقيق قصد المشترط إبطال التصرف الذى يقع مخالفاً للشرط. ولا تثور مشـــكلة إذا كـــان الشـــئ المشترط عدم التصرف فيه عقاراً، لأن انتقال ملكيته المقترنة بشرط المنع سوف يسجل فى السجلات العقارية الأمر الذى يسمح لكل مـــن يتعامل بشأن هذا العقار أن يعلم بأمر الشرط المانع فإذا أقدم على التعاقد رغم ذلك فإنه يعتبر سيئ النية.

ويترتـــب علـــى وجود الشرط المانع الوارد على عقار أو على منقول مشـــهر أن جمـــيع التصـــرفات الـــتى يأتيها المشترط عليه تكون باطلة فيحق للمشـــترط أن يطعـــن فيها وللمشترط عليه نفسه وللغير الذى قد يوضع الشرط لمصـــلحته وذلـــك ســـواء كان التصرف معاوضة أو تبرعاً وسواء كان بإرادة

منفردة أو بعقد. ولكن إذا كان التصرف مضافاً لما بعد الموت كالوصية، وكان الشـرط المـانع الوارد فى سند ملكية الموصى موضوعاً لحمايته لإيجاد مورد يعيش منه طول حياته فإن الوصية تكون صحيحة لأنها لا تتعارض مع الشرط، أمـا إذا كـان هدف المشترط هو مصلحة المتصرف إليه وورثته من بعده فإن الوصية عندئذ تكون مخالفة للشرط.

ويلاحظ أن التمويل العقارى المضمون بشرط مانع من التصرف حتى تمـام سداد الأقساط والعائد والمصاريف ينطبق على ورثة المقترض طالما أنه مسـجل فـى الشهر العقارى. ولكنه لا يخول شركة التمويل العقارى أو البنك الممـول أن يبـيعه كما يباع العقار المرهون إلا عن طريق الحجز عليه حجزاً عقارياً.

المبحث الثانى
الملكية المعلقة على شرط([١٥٣])

بينـا فيما تقدم أن الملكية لا تقترن بالأجل الفاسخ لتنافى ذلك مع طبيعة الملكـية، فهـى فى طبيعتها حق دائم، والأجل وسيلة التأقيت فهو ينافى طبيعة الملكية.

ولـيس مـن الممكـن أن يعلـق نشـوء الملكية على أجل واقف لأنه بالضـرورة سـيقابله بالنسـبة لملكية الطرف الآخر أجل فاسخ وهو لا يجوز. ووضـع الملكية هنا يختلف عن الحالة التى يؤجل فيها الالتزام بالتسليم إذ ينشأ حـق الملكـية فى هذه الصورة ويكون المؤجل هو فقط تسليم الشئ أما الملكية فتنشأ مُنجزة لا مؤجلة.

---

[١٥٣]) (مازو): فقرة ١٣٩٤، صفحة ١٠٩٤، السنهورى: الوجيز – فقرة ٩٦٩، صفحة ٩٧٠.

والشـــرط علـــى خلاف الأجل يمكن أن تعلق عليه الملكية إن واقفاً أو فاســـخاً، بـــل أن كلا النوعين يتوافران معاً فى الملكية ويكاد لا يوجد أحدهما وحـــده. فـــإذا اتفقت مع شخص فى مدينة معينة على أن تشترى منه داره إذا انتقلـــت أسرتك إلى هذه المدينة فقد أصبحت ملكيته هو معلقة على شرط فاسخ هـــو انـــتقال أسرتك إلى مدينته، وقد اكتسبت فى نفس الوقت ملكية معلقة على شـــرط واقف هو تحقق هذا الانتقال فعلاً، وعند تحقق الشرط أى انتقال أسرتك إلى تلك المدينة تزول ملكيته المعلقة على شرط فاسخ، وهى تزول بأثر رجعى يرتد إلى وقت التعاقد، فيعتبر أنه خلال الفترة من تاريخ اتفاقك معه أنه لم يملك داره. وبتحقق الشرط كذلك تثبت لك ملكية الدار بأثر رجعى، فتصبح مالكاً من وقـــت التعاقد. ويترتب على ذلك أن التصرفات التى أجراها هو على داره فى فـــترة التعلـــيق على الشرط تسقط، والتصرفات التى أجريتها أنت عليها تثبت وتـــتأكد، وفـــى فترة التعليق تكون تبعة الهلاك عليه هو لأنه مالك فعلاً ويجنى ثمـــار العقـــار، ويستطيع أن يمارس عليه عنصرى الاستعمال والاستغلال ولا تستطيع أنت أن تمارس شيئاً من ذلك وإن كان لك بلا شك أن تتخذ ما يلزم من الأعمال التحفظية للمحافظة على حقك.

ولا شـــك فى أن الأثر الرجعى للشرط قد يضر بمصالح الغير. ولكن هناك مخففات من نتائج الأثر الرجعى، وهى أن التصرف أن ورد على عقار، فالشـــرط سوف يكون مسجلاً مع التصرف وفى ذلك حماية للغير الذى يتعامل علـــى العقـــار، وإن كـــان التصرف وارداً على منقول، فإن قاعدة الحيازة فى المـــنقول بحســـن نية وسبب صحيح سند الملكية كافية لحماية ملكية المتصرف إليه([١٥٤]).

---

[١٥٤]) مازو: فقرة ١٣٩٩، صفحة ١٠٩٦، وإذا انتقلت ملكية المنقول إلى شخص آخر استطاع أن يحتمى بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية مادامت تقوم على سبب صحيح وحسن نية، وبذلك حتى لو تحقق الشرط فلن يؤدى إلى انتقال الملكية بعد أن أكتسبها شخص آخر بطريق قـــانونى، ومـــن ثم ينحصر حق من كانت ملكيته معلقة على شرط واقف على مطالبة المالك السابق بالتعويض عما لحق به من أضرار من جراء تصرفه فى المنقون مخالفاً اتفاقه معه.

ويلاحظ أن التقادم المكسب يمكن أن يسرى - بحسب القانون الفرنسى - فى مواجهة المالك تحت شرط فاسخ، ولا يمكن أن يسرى فى مواجهة المالك تحت شرط واقف الا بعد أن يتحقق الشرط.

والأمر كذلك فى القانون المصرى.

ولمـا كانـت الملكية المعلقة على شرط واقف تقابلها بالضرورة ملكية معلقـة علـى شرط فاسخ ثابتة لشخص آخر فى نفس الوقت فإن عدم سريان التقادم فى مواجهة من كانت ملكيته معلقة على شرط واقف لا يعنى أن العقار لا يكتسب بالتقادم، بل أن التقادم فى هذه الحالة يسرى ضد من كانت ملكيته معلقة علـى شرط فاسخ لأنه يعتبر هو المالك الحقيقى للعقار،فإذا اكتملت مدة التقادم قـبل تحقق الشرط الفاسخ فإن الملكية تزول عنه لاكتسابها بواسطة واضع اليد ولا تنتقل الملكية إلى المالك تحت شرط واقف.

وإذا تخلف الشرط المعلقة عليه الملكية، فلم تنتقل فى المثال المتقدم أسرتك إلى مدينـته فإن ملكيتك المعلقة على شرط واقف تزول بأثر رجعى، فتعتبر كأن لم تكـن، وملكية مالك الدار المعلقة على شرط فاسخ، تتأكد وتصبح باتة ونهائية بأثر رجعى. أى أن ملكية ما لم تثبت لك فى وقت ما، وملكية الطرف الآخر لم تبرح ذمته فى وقت ما.

وبذلـك تكـون الملكـية دائمة بفضل فكرة الأثر الرجعى، ولا تجتمع ملكيتان نهائيتان على ذات الشئ فى نفس الوقت، بل أنه عند تأكد إحداهما تزول الأخرى وتعتبر كأن لم تكن من أول الأمر.

ويلاحـظ أن أوصاف حق الملكية يمكن أن تجتمع كلها أو بعضها فى صـورة واحدة، ويمكن أن يكون وجود أحدها مستبعداً لوجود باقيها. فيمكن أن تـتحقق ملكـية شائعة معلقة على شرط، فإذا كانت الدار المزمع شراؤها لعدة

ملاك، وتم الاتفاق معهم على أن كل من ينتقل من أسرتك إلى تلك المدينة يكون له حق شراء تلك الدار فإن الملاك تكون ملكيتهم الشائعة معلقة على شرط فاسخ وتكـــون ملكية أفراد أسرتك معلقة على شرط واقف، فإذا انتقل جمع من أفراد أســـرتك وتملكـــوا تلك الدار، نشأت ملكية شائعة جديدة باتة وزالت عن الملاك الســـابقين ملكيـــتهم الشائعة. وهكذا يمكن أن يجتمع وصفان فى صورة واحدة: الشيوع والتعليق على شرط.

وقـــد يحدث العكس أى يؤدى وجود وصف إلى استبعاد وجود وصف غيره. فمثلاً إذا كانت الملكية الثابتة لمالك الدار فى المثال المتقدم ملكية مشترطاً عـــدم التصـــرف فيها، أى يوجد فى سندها شرط مانع من التصرف. فإن هذا الشـــرط يستبعد وجود الصورة التى نحن بصددها: صورة تعليق الملكية على شرط لأن الشرط المانع لا يسمح بانتقال الملكية والتعليق على الشرط يمكن أن يـــؤدى – عند تحقق هذا الشرط – إلى انتقال الملكية خلافاً للشرط. ولذلك فإن التصـــرف المعلق على شرط إذا تعلق بعقار، يقع باطلاً لمخالفته للشرط المانع مـــن التصرف. وإذا تعلق بمنقول فإنه يقتصر أثره على العلاقة بين من اشترط المنع من التصرف وبين مالك الشئ الذى خالف الشرط، لأنه كما تقدم لا توجد وســـيلة لشهر الشرط المانع المتعلق بالمنقول. ومن ثم تنشأ الملكية المعلقة على شـــرط واقف فى المنقول، عند تحقق هذا الشرط رغم وجود الشرط المانع من التصـــرف. ولكـــن يـــبقى المتصرف خلافاً للشرط مسئولاً أمام المشترط عن مخالفته للشرط، ولا يبطل تصرفه فى المنقول إلا إذا كان المتصرف إليه سئ النية، أى يعلم بوجود الشرط المانع من التصرف.

المبحث الثالث
الرهن الحيازى على المنقول

قد يتقدم المستثمر أو المشترى لوحدة سكنية أو إدارية أو تجارية بكمية كبيرة من الأوراق المالية(أسهم أو سندات أو من النوعين معاً) أو منقولات أخرى ضماناً للتمويل العقارى الذى يحصل عليه. ويكون الضمان برهن هذه الكمية رهناً حيازياً لصالح الممول. ويمكن أن يتم ذلك بحيازة الممول للأسهم أو السندات لديه أو لدى عدل ينوب عن الطرفين فى الحيازة وهذا العدل عادة ما يكون بنكاً.

أما إذا كانت الأسهم أو السندات موجودة في نظام الإيداع المركزى للأوراق المالية فإن الرهن الحيازى يتم بقيده فى سجلات شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزى.بل أن الرهن فى هذه الحالة أقرب إلى الرهن الرسمى من الرهن الحيازى على المنقول.

ويتميز الرهن الحيازى عامة بأنه حق عيني للمرتهن (الممول) يعطيه سلطة فى استيفاء الدين من ثمن الشئ المرهون. وهو حق تبعى يتقرر ضماناً لحق شخصى هو دين التمويل العقارى في موضوعنا ويكون تابعاً له فى صحته وبطلانه وفى وجوده وانقضائه. والرهن الحيازى يرد على المنقول والعقار ونتحدث الآن عن المنقول.

والرهن الحيازى على المنقول هو أيضاً حق منقول. والرهن الحيازى غير قابل للتجزئة ولذلك فإن قاعدة عدم تجزئة الرهن تنطبق هنا بمعنى أن كل جزء من الدين مضمون بالشئ المرهون وأن كل جزء من الشئ المرهون ضامن للدين. فإذا وفّى المدين بجزء من الدين فلا يجوز له أن يطلب تسليمه جزءاً من الشئ المرهون يوازى قيمة ما وفاه. ولكن هذه القاعدة ليست متعلقة بالنظام العام

فيجوز الاتفاق على مخالفتها. لذلك نجد من المألوف عندما يرهن تاجر بضاعته لأحد البنوك للاقتراض بضمانها أن يتفق مع البنك على أن يكون من حقه سحب جزء من البضاعة المرهونة كلما سدد جزءاً من مبلغ القرض. وعقد الرهن الحيازى عقد ملزم للجانبين يرتب على جانب الراهن والمرتهن حقوقاً والتزامات.وهذا بخلاف الرهن الرسمى فهو عقد ملزم لجانب واحد هو المدين فلا يلتزم الدائن فيه بشئ. والرهن الحيازى عقد رضائى ينشئ على الراهن التزاماً بتسليم الشئ المرهون أو التنبيه على الإيداع المركزى فى موضوعنا بقيد الرهن لصالح الممول.

أطراف عقد الرهن الحيازى على المنقول:

الطرفان هما الراهن والمرتهن. والمرتهن هو دائماً الدائن. أما الراهن فقد يكون هو المدين وقد يكون كفيلاً عينياً أى شخصاً ليس مديناً يرهن منقولاً لا يملكه ضماناً لدين على غيره.

١- **الكفيل العينى:** إذا نظرنا إلى تحليل رابطة الالتزام إلى مديونية ومسئولية كما يفعل الفقه الألمانى فإننا نجد أن الكفيل العينى يتعلق به عنصر المسئولية دون عنصر المديونية . فهو مسئول عن الدين ولكنه ليس مديناً به. ومسئوليته عن الدين محددة بقيمة المال الذى قدمه رهناً. فإذا لم يف ثمن الشئ بالدين لا يسأل الكفيل العينى عن باقى الدين.
والكفيل العينى يكون فى الغالب متبرعاً بكفالته ولذلك فإن الأهلية المطلوبة لكى يصح رهنه هى أهلية التبرع أى أهلية البالغ الرشيد. فإذا كان الكفيل العينى صبياً مميزاً أو سفيهاً كان رهنه باطلاً بطلاناً مطلقاً. ولا يملك ناقص الأهلية المأذون له فى الاتجار أو فى الإدارة أن يرهن ملكه ضماناً لدين على غيره إذ يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً. ويجب أن

يكون رضاء الكفيل العينى بالتعاقد على الرهن صحيحاً وأن يكون محله وسببه مشروعين.

٢- **المديـــن:** إذا كـــان المدين هو الذى يرهن منقولاً مملوكاً له فهو يعطى الرهن مقابل الحصول على الدين أو على أجل للدين. ومن ثم فهو يقوم بعمـــل مـــن أعمال المعاوضة تكفى فيه أهلية الأعمال الدائرة بين النفع والضـــرر فيجـــب أن يكون بالغاً رشيداً. ولكن إذا كان ناقص الأهلية مأذوناً فى الاتجار أو فى الإدارة جاز له الرهن ضمانا لديون عليه ولا يكـــون رهنه فى هذه الحالة باطلاً كما فى حالة الكفيل العينى فى الفقرة السابقة.

٣- **الدائن المرتهن:** يتسلم الدائن الشئ المرهون ويلتزم بإدارته وبالمحافظة علـــيه وبـــرده عـــند ســـداد الديـــن، هذا إذا كانت الأوراق المالية فى موضـــوعنا أوراقاً أو صكوكاً مادية. أما فى صورتها المعنوية بالإيداع المركـــزى فإنها كما قلنا أقرب إلى الرهن الرسمى للأوراق المالية لا يلـــتزم فـــيه الدائـــن بالتســـلم ولا بالرد ولا بإدارة الأوراق المالية أو المحافظة عليها. وإنما تقع هذه الالتزامات على شركة مصر للمقاصة والإيـــداع المركـــزى أو شركة إدارة السجلات طبقاً للنظام المعمول به حالـــياً والذى يمكن تطويره فيما بعد إلى نظام آخر لا باعتبارها عدلا وســـيطا ولكـــن باعتبارها هى المكلفة قانونا (بالقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠) ان تقوم باجراء قيد وفك الرهن .

المنقول المرهون:

قـــد تكـــون المنقولات المرهونة منقولات مادية كالأثاث والمجوهرات والسيارات والحيوانات والبضائع والأوراق المالية. وقد تكون منقولات معنوية كالمحل التجارى والسندات والأسهم وبراءات الاختراع ووثائق التأمين وحقوق المؤلفين. ويشترط فى المنقول المرهون:

١- أن يكون موجوداً ومملوكاً للمدين (أو للكفيل العينى). فإذا كان المرهون موجوداً وجب أن يكون الراهن مالكاً إياه.وقد سبق معالجة حالات رهن ملك الغير حيث يكون عقد الرهن موقوفاً على إقرار المالك الحقيقى للرهن أو تملك الراهن للشئ. كما عرضنا لحالة رهن المال الشائع.

٢- أن يكون المنقول مالاً يمكن بيعه بيعاً صحيحاً بالمزاد العلنى استقلالاً، أو أن يكون الحق مما يقبل التحويل. فالمنقول المرهون مصيره إلى البيع بالمزاد العلنى إن لم يسدد الدين، ولذلك يجب من أول الأمر أن يكون المنقول مما يجوز بيعه بالمزاد أو إذا كان حقاً أن يكون قابلاً للتحويل لأن ما لا تجوز حوالته لا يجوز التنفيذ عليه.

وتطبيقاً لهذا الشرط لا يجوز رهن العقارات بالتخصيص على أنها منقولات مستقلة إذ هى ملحقة بالعقار ومرصودة لخدمته ولا يجوز نزعها منه وبيعها استقلالاً ولكن يجوز رهنها بالتبعية لرهن العقار ذاته. وإذا تسلم المرتهن العقار بالتخصيص جاز لمرتهن العقار رهناً رسمياً أن يتتبع العقار بالتخصيص ما لم يكن المرتهن حيازة قد تسلمه وهو حسن النية (السنهورى: ج١٠، ص ٧٦٤ هامش ١).

كذلك لا يجوز رهن المنقول الممنوع التصرف فيه لمخالفة ذلك للشرط المانع فهو منقول لا يجوز بيعه. غير أن المرتهن حسن النية يتمتع بحماية القانون ويكون الجزاء على مخالفة الشرط قائماً فقط فى علاقة المشترط والمشترط عليه.

وإذا كان الراهن مالكاً تحت شرط فاسخ فرهنه صحيح معلق على نفس الشرط الفاسخ. فإذا تخلف الشرط تأكدت الملكية وكذا الرهن. وإذا تحقق الشرط

زالــت الملكــية وزال الرهــن أيضــاً وكان للمالك السابق (الذى كانت ملكيته بالضرورة معلقة على شرط واقف)، أن يسترد الشئ من يد المرتهن.

أمــا المــالك تحــت شرط واقف الذى يرهن المنقول رهن حيازة (إذا اســتطاع أن يسلمه للمرتهن) يجوز رهنه ويكون معلقاً على مصير الشرط، أن تحقــق الشرط كان مالكاً بأثر رجعى وكان رهنه صحيحاً من أول الأمر. وأن تخلف الشرط كان غير مالك من أول الأمر وزال رهنه.

ويمكن أن يكون الدين احتمالياً أو مضافاً إلى أجل أو معلقاً على شرط وعــندئذ يقوم الرهن من وقت تسليم الرهون إلى الدائن. وقد يكون الرهن ذاته هو المعلق على شرط أو مضافاً إلى أجل أو معلقاً على إقرار من الغير كما فى رهــن ملك الغير، وفى هذه الحالات عندما ينشأ أو ينفذ حق الرهن يستند بأثر رجعى إلى وقت تسليم الشئ المرهون إلى الدائن.

وإذا كان المرهون حقاً وجب تحويله إلى الدائن المرتهن. وكثيراً ما يقع ذلك فى رهن الأوراق التجارية رهناً حيازياً.حيث يمكن رهن الكمبيالة أو السند الإذنــى رهــناً حيازياً بتظهير الورقة إلى المرتهن تظهيراً تأمينياً أى للضمان endossement pignoratif ويبين ذلك فى صيغة الرهن بأن القيمة للضمان أو للرهــن. وفــى هــذه الحالة يكون على المرتهن أن يطالب بالورقة فى ميعاد الاســتحقاق وأن يــتخذ الإجــراءات القانونــية عند عدم الوفاء بتحرير ورقة البروتســتو وإقامة الدعوى. وإذا استوفى الورقة فإما أن يكون أجل دينه قد حل فيستوفى دينه ويرد الباقى للمظهر. وإما أن يكون أجل دينه حالاً فيحتفظ بقيمة الورقة إلى أن يحل أجل دينه فيستوفيه ويرد الباقى للمظهر.

ولا يســتعمل الشــيك عــادة للرهن لأن الشيك واجب الدفع دائماً لدى الاطــلاع.ويمكــن بدلاً من أخذه رهناً الحصول على الدين من قيمته مباشرة. ولكن لا يوجد ما يمنع قانوناً من الحصول على شيك على سبيل الرهن خاصة

عــندما يكــون الالتزام المضمون غير نقدى.وقد جرى العرف فى ظل قانون الــتجارة القديم على استخدام "شيكات الضمان" كأداة ائتمان خروجاً على طبيعة الشــيك. ولكــن عدل قانون التجارة الجديد عن هذا العرف وقرر أن الشيك لا يكــون إلا أداة وفــاء.ومع ذلك فلا زالت أحكام الشيك يؤجل سريانها بقوانين متتالــية إلى أن يتيسر إيجاد البديل لشيك الضمان فى التعامل وخاصة التعامل بالتقسيط. ويصعب التسليم للبنوك وشركات التمويل العقارى بأن تأخذ الشيكات كضــمان للتمويل العقارى.كما يصعب التسليم بالعرف السئ الذى تتبعه البنوك حــتى الآن وذلــك بــأخذ شيكات موقعة على بياض تمهيداً لملئها على المدين وتهديــده بأنه إن لم يوقع الشيكات على بياض فإن البنك سوف يوقف الصرف إليه من التسهيل الائتمانى أو أنه يسوف يعتبر الدين حال الأداء ويطالب به. فإذا كــان هــناك مثل هذا التهديد الذى يمكن إثباته بكل طرق الإثبات كان إعطاء الشيك باطلاً ولا عقاب عليه إن لم يوجد رصيد . ومن ناحية أخرى فإنه يجب لصــحة هذا الإجراء أن يكون البنك مفوضاً بوكالة من العميل أن يملأ فراغات الشــيكات وعند الملء يجب أن يلتزم البنك حدود الصدق وألا يضع الدين كله وفوائده فى الشيك إذا كان هناك أجل ممنوح أو مجدد للسداد.

وســواء كان المرهون منقولاً مادياً أم حقاً من الحقوق فإن حيازته لابد وأن تنــتقل من يد المدين ولهذا كان الرهن "حيازياً". وتنتقل الحيازة عادة إلى الدائــن. وقد تنتقل إلى يد وسيط يتفق عليه الطرفان يسمى"العدل"، وهو يحوز المــنقول لحساب الطرفين. بل ويجوز أن يحوز الدائن الشئ ثم يؤجره للمدين ولكــن حــيازة المدين للشئ تجعل الرهن غير نافذ تجاه الغير. ويشمل الرهن الشئ المرهون وملحقاته وثماره.

ولا يجوز رهن النقود ولا الأشياء المثلية رهناً حيازياً. ويجب أن تسلم داخل مظروف مغلق أو صندوق مغلق. فإذا لم يغلق عليها فإن الرهن لا يكون رهــناً بالمعنى الصحيح لأن الرهن الحيازى يلزم المرتهن برد الشئ المرهون

عيـــنه وهـــو هنا لا يرد على النقود عينها بل يلتزم بأن يرد مقداراً مماثلاً لما تســـلمه لذلك كان الرهن رهناً ناقصاً يشبه وديعة النقود. وفى الحالتين لا تطبق أحكام الرهن ولا الوديعة وإنما أحكام القرض.

الدين المضمون:

كـــل ديـــن صحيح يصلح ضمانه برهن حيازى. فيجوز إنشاء الرهن ضماناً لدين حال أو مؤجل، لدين مؤكد أو احتمالى ، لدين منجز أو شرطى.

ويجـــب أن يكون مقدار الدين محدداً. ولكن يصعب أحياناً تقدير الدين مقدمـــاً، لأنـــه يكون مرتبطاً بظروف أو احتياجات تجد فى المستقبل. وفى هذه الحالـــة يكفى أن يحدد الحد الأقصى الذى ينتهى إليه الدين كما فى فتح الاعتماد والحساب الجارى.

فـــيجوز إجـــراء الرهن الحيازى ضماناً لاعتماد مفتوح أو لمجرد فتح حساب جار أو لالتزام مستقبل أو احتمالى أو موقوف على شرط، على أن يكون مقدار الدين المضمون أو الحد الأقصى الذى يجوز وصوله إليه معيناً فى العقد المنشئ للرهن.

وفـــتح الاعـــتماد الذى نشير إليه، هو نوع من نشاط البنوك فى تقديم أدوات للائـــتمان. وبمقتضـــى عقد فتح الاعتماد يتفق العميل مع البنك على أن يلتزم البنك بأن يضع مبلغاً معيناً تحت تصرف العميل ليسحب منه حسب حاجته فى مزاولة أعماله أو تجارته. ويكون هذا المبلغ هو الحد الأقصى الذى يتعهد به البـــنك، فـــلا يجوز أن تتعدى مسحوبات العميل هذا المبلغ إلا باتفاق جديد مع البـــنك. وقـــد يكون التزام البنك هو تقديم أدوات ائتمان أخرى فى حدود مبلغ معين.

وقد يتخذ الرهن الحيازى صوراً منها:

- الرهــن الحــيازى على أوراق مالية: حيث يقدم العميل اسهماً أو سندات توازى قيمتها قيمة الاعتماد. ولا يصح الرهن الحيازى على اســهم او ســندات موجودة بالايداع المركزى لأن لها كيانا معنويا فحسب .
- الرهن الحيازى على مصنع مملوك للعميل: والواقع أن الرهن هنا لا يــتعلق بمــنقول لأن مبــنى المصــنع عقــار، وآلاته عقارات بالتخصيص.
- الرهن الحيازى على بضائع: وهذه البضائع قد تكون موجودة لدى العمــيل فتوضع فى مخزن يستأجر باسم البنك لتتوافر له حيازتها. وقــد تكون بضاعة قادمة فى الطريق إلى العميل. وفى هذه الحالة ترهــن البضاعة بنص خاص فى عقد فتح الاعتماد، ويشترط البنك أن تكــون سندات شحن البضاعة محررة لأمره أو أن تكون على الأقل مظهرة لأمره ويعتبر التظهير هنا تظهيراً تأمينياً.

وغالــباً مــا يصــحب فتح الاعتماد، فتح حساب جار تصب فيه العمليات المــتعلقة بالاعتماد. والحساب الجارى لا يعرف الطرفان مقدماً مقدار الرصيد الــذى يســفر عــنه فــى نهاية مدته، ولا يعرفان لصالح من منهما يكون هذا الرصــيد. ولذلك يحددان الحد الأقصى الذى ينتهى إليه الرصيد، وينشأ رهن لهــذا المــبلغ، ويكــون البنك هو المرتهن، فإذا أسفر الحساب فى النهاية عن مديونــية العميل كان للبنك أن يحصل على حقه من التنفيذ على الشئ المرهون إذا لم يف العميل بالدين.

ويكــون الرهــن الحيازى تابعاً للالتزام المضمون فى صحته وبطلانه وانقضائه.

وإذا انــتقل الديــن المضمون من الدائن إلى شخص آخر بحوالته، فإن الرهن الحيازى ينتقل إلى الدائن المحال له إذا نصت الحوالة على ذلك. أما إذا لم ينص فى الحوالة صراحة على انتقال الرهن الحيازى فإن الرهن ينقضى ولا ينتقل إلى الدائن الجديد.

وإذا شــملت الحوالة الرهن الحيازى فإن المحال له بمجرد تسلمه الشئ المــرهون يحــل محل المحيل فى كل الالتزامات التى كانت ثابتة عليه للمدين بصدد رعاية الشئ المرهون والمحافظة عليه.وعند تنفيذ هذه الالتزامات يكون المحــيل والمحــال له متضامنين فى المسئولية عنها تجاه المدين. هذا إذا كانت الحوالــة اتفاقــية أمــا إذا كانت حوالة بمقتضى القانون أو بحكم قضائى، فإن المسئول عن هذه الالتزامات هو المحال له وحده.

ولا تنطبق قاعدة تخصيص الرهن. على الرهن الحيازى، بحسب الرأى الراجح سواء بالنسبة إلى الشئ المرهون أو الدين المضمون.

آثار الرهن الحيازى على المنقول:

فــى الكــلام عــن آثار الرهن الحيازى على المنقول يجب أن نعرض لآثاره فيما بين المتعاقدين، ثم بالنسبة للغير. ولذا نقسم هذا المبحث إلى:

- آثار الرهن الحيازى بين المتعاقدين.
- آثار الرهن الحيازى بالنسبة إلى الغير.

آثار الرهن الحيازى بين المتعاقدين:

نتناول هنا آثار الرهن بالنسبة إلى الراهن وبالنسبة إلى المرتهن. فنبين حقوق والتزامات كل منهما.

١- **حقوق والتزامات الراهن:**

يحد الرهن الحيازى من حقوق الراهن كثيراً، لأن تسلم الدائن أو الأمين للشئ المرهون، يحرم الراهن من استعماله واستغلاله. فيبقى له عنصر التصرف، مقيداً أيضاً بالرهن.

وينشئ عقد الرهن الحيازى على عاتق الراهن التزامات هى: أن ينشئ حق الرهن الحيازى لصالح الدائن. وأن يضمن له سلامة هذا الرهن. وإليك بيان ذلك.

أولاً: حقوق الراهن:

ذكرنا أن حقوق الراهن على الشئ المرهون تتقيد وتصبح محدودة إلى حد كبير. فليس له استعمال واستغلال المنقول المرهون. ويكون حقه فى التصرف فيه مقيداً بحق المرتهن، فلا يستطيع أن ينقل إلى مشترى المنقول حق ملكية خالص من الرهن، بل تنتقل الملكية مثقلة بحق الرهن، ويكون للدائن كما سنرى أن يتتبع المنقول تحت يد المالك الجديد (تتبعاً معنوياً) فيعتبر المالك الجديد بالنسبة له حائزاً، ويمارس فى مواجهته إجراءات التنفيذ على المنقول لاقتضاء الدين.

ولكن إذا أقر الدائن المرتهن تصرف الراهن فى الشئ المرهون فإن هذا التصرف ينفذ فى مواجهته. بمعنى أن الحق الجديد الذى نشأ على الشئ يكون غير محمل بحق الرهن، فإذا كان الحق الجديد حق استعمال كان لصاحبه أن يستعمل الشئ المرهون، أما إذا كان حق ملكية فإن إقرار الدائن إياه يؤدى إلى تخليص الشئ من حق الرهن فتنتقل ملكيته خالصة.

فمـــن رهن شيئاً لا يفقد الحق فى التصرف، إلا أن كل تصرف يجريه المديـــن أو الغـــير مـــالك الشـــئ المرهون يتوقف نفاذه على شرط وفاء الدين المضمون من أصل وتوابع، ما لم يرتض الدائن إقرار التصرف.

ولكن ليس معنى هذا أن الدائن قد نزل عن حقه فى الرهن وارتضى أن يـــبقى الديـــن بلا تأمين أو ضمان. وإنما ينتقل حق الدائن المرتهن إلى ما يحل محـــل الشـــئ فى ذمة الراهن. فإذا كان التصرف بيعاً انتقل حق المرتهن إلى الثمن فيكون الثمن مرهوناً رهناً حيازياً لضمان حقه.

فـــإذا كـــان هذا الأجل قد حل، حق للدائن مباشرة امتيازه على الثمن، وذلـــك دون إخـــلال بحقه فى الرجوع على المدين بما يبقى من دينه إذا لم يف ثمن المرهون لاستيفائه.

أمـــا إذا تصـــرف الراهن فى المنقول تبرعاً، فلا يقر الدائن فى الغالب مثل هذا التصرف لأنه لا يوجد ما يحل محل المنقول ليستوفى حقه منه، إلا إذا كـــان الراهـــن قد قدم شيئاً آخر يحل محل الشئ المرهون، وإذا حدث أن أقر الدائـــن تبرع الراهن بالشئ، فإن هذا الإقرار يعتبر نزولاً عن حق الرهن، ولا يـــبقى للدائن إلا الرجوع على أموال المدين الأخرى رجوعا عاديا بموجب حق الضمان العام على ذمة المدين للحصول على حقه.

ولكـــن حق التصرف ليس ناشئاً عن عقد الرهن الحيازى، بل هو أحد عناصر حق الملكية. وإنما ينشئ عقد الرهن الحيازى للراهن حقوقاً أخرى:

١- عـــندما يســـلم الراهن للدائن الشئ المرهون، له أن يطلب إيصالاً مؤرخـــاً موقعاً عليه منه ومتضمناً نوع وطبيعة الأشياء المرهونة وصنفها، ووزنها وقياسها وعلاماتها المميزة. ويمكن ان يبين ذلك كله فى عقد الرهن الحيازى المكتوب .

٢- لـــه الحق فى استرداد الشئ المرهون عند سداد الدين أو عند تحقق الشرط الفاسخ إذا كان الرهن معلقاً على هذا الشرط.

٣- رغـــم أن الأصـــل فى الرهن الحيازى أنه لا يتجزأ، كما سبق أن أوضـــحنا، إلا أنه، إذا رهنت عدة أشياء منفصلة بعضها عن بعض بحيـــث يكـــون كـــل واحد منها ضامناً لجزء من الدين حق للمدين عـــندما يدفع جزءاً من الدين أن يسترد الشئ المرهون المقابل لهذا الجزء.

٤- للراهن الحق فى الحصول على تعويض من الدائن المرتهن إذا هلك الشـــئ بخطأ الدائن، وله نفس الحق تجاه الأمين أو العدل إذا هلك بخطأ هذا الأمين.

٥- إذا كـــان الشئ المرهون أو ثماره مهددة بعيب أو هلاك، كان من حـــق الراهن أن يسترد المرهون ويستبدل به شيئاً آخر يساويه فى القـــيمة. وفـــى حالـــة الاستعجال أو خطر التأخير يلجأ الدائن إلى القضاء للإذن ببيع الشئ، ويحل الثمن محل الشئ، وهنا يحق للمدين أن يطلـــب إيداع الثمن فى خزينة عامة أو أن يأخذه لنفسه على أن يسلم للدائن شيئاً آخر يرهنه له مساوٍ فى قيمته للشئ المبيع.

٦- إذا أســـاء المرتهن استعمال الشئ أو أهمله أو عرضه للخطر كان للراهن أن يطلب إما وضع المنقول المرهون فى يد أمين مع حفظ حقـــه فى الرجوع على الدائن بالتعويض، أو أن يجبر الدائن على إعادة المرهون إلى الحالة التى كان عليها عند انتهاء الرهن، أو أن يســـترد المرهون مع قيامه بأداء الدين ولو قبل حلول أجله وتكون للراهـــن نفس هذه الخيارات فى حالة ما إذا استعمل المرتهن الشئ أو رهـــنه للغـــير أو تصرف فيه بأية طريقة أخرى لمصلحة نفسه دون إذن الراهن.

٧- من حق المدين الراهن لعدة أشياء أن يختار الشئ الذى يبدأ المرتهن بالتنفيذ عليه.

٨- إذا كـــان الراهن كفيلاً عينياً، كان من حقه أن يتمسك فى مواجهة الدائن، لا بالدفوع الناشئة عن عقد الرهن فقط، بل وبالدفوع الثابتة للمدين كلها، إلا ما كان متعلقاً بشخص المدين خاصة. وله التمسك بهـــذه الدفـــوع ولو تنازل المدين عن التمسك بها أو اعترض على تمسك الكفيل العينى بها.

٩- مـــن حـــق الراهن أن يرهن نفس الشئ مرة ثانية وثالثة فى نفس الوقـــت ضـــماناً لدين عليه أو على غيره، أى أنه يمكن أن يتعدد المرتهـــنون ويكون كل رهن لاحق متأخراً فى المرتبة عن الرهن الســـابق ويقوم عدل بالحيازة لحساب الجميع على اختلاف مراتبهم مع إعلامه بها.

ثانياً: التزامات الراهن:

بينا فيما تقدم تعداد التزامات الراهن، وهى إنشاء حق الرهن، وضمان سلامة الرهن. فنبينها فيما يلى ثم نبين الجزاء الذى يترتب على عدم القيام بها.

١- الالتزام بإنشاء حق الرهن الحيازى:

عرفـــنا أن عقد الرهن الحيازى رضائى ومن ثم يقوم حق الرهن بين الطرفيـــن ولكن يلتزم الراهن بأن يقوم بتسليم الشئ المرهون إلى المرتهن لكى يكون الرهن نافذاً فى مواجهة الغير.

٢- **الالتزام بضمان سلامة الرهن:**

يلتزم الراهن بأن يضمن للمرتهن سلامة الرهن، أى أن يضمن له عدم حصـــول تعرض من الغير، وعدم حصول تعرض منه هو شخصياً للدائن فى حيازته للشئ المرهون.

وضـــمان التعرض الحاصل من الغير يقتصر على التعرض القانونى، فكل حق يدعيه الغير ويكون من شأنه لو ثبت أن يؤثر على حق الرهن، يلتزم الراهن بدفعه.

أمـــا الـــتعرض المـــادى الـــذى يقع من الغير فلا يضمنه الراهن. فإذا اغتصـــب شخص حيازة الشئ المرهون من المرتهن أو سرقه منه، فالراهن لا يكون مسئولاً عن ذلك، وعلى الدائن أن يدفع عن نفسه هذا التعرض المادى.

ويضـــمن الراهـــن كذلك ألا يقع التعرض من نفسه، سواء كان تعرضاً قانونياً أو مادياً. وبناء على ذلك إذا كان المرهون ديناً مضموناً برهن عقارى، فإن الراهن يلتزم بأن يقوم بتسجيل الرهن العقارى الضامن للدائن، لكى يحافظ بهـــذا علـــى سلامة الرهن الذى قدمه لدائنه. وإذا رهن أسهماً مادية يملكها فى رأس مـــال الشركة، التزم بأن يقوم بقيد الرهن فى سجلات الشركة ليكون نافذاً فى مواجهتها.

ويمتنع على الراهن أن ينتقص من الشئ المرهون مادياً. لأن هذا يخل بسلامة الرهن، فليس له أن ينزع بعض الأجزاء منه ويتصرف فيها، وليس له أن يتلف الشئ . ورغم التزام المدين بضمان سلامة الرهن فإن المرتهن عليه أيضـــاً الـــتزام بالمحافظـــة على المال المرهون وهو التزام ببذل عناية الرجل المعـــتاد وعليه أيضاً التزام بسلامة الشئ المرهون وهو التزام بتحقيق غاية أو نتـــيجة معيـــنة هى أن يظل الشئ فى حيازته بالحالة التى كان عليها وقت أن

تسلمه. فيسأل عن هلاك الشئ المرهون أو تلفه إلا إذا قام الدليل على أن هلاكه أو تلفــه يرجع إلى سبب أجنبى لا يد له فيه. وهذا الالتزام متفرع عن الالتزام برد الشئ المرهون عند انتهاء الرهن.

وإذا هلــك الشئ المرهون أو تعيب بفعل المدين، كان للدائن أن يطلب الوفــاء بحقه على الفور، حتى لو كان مضافاً إلى أجل لم يحل بعد، وذلك ما لم يقدم له المدين ضماناً آخر معادلاً أو يكمل له الضمان، أما إذا كان هلاك الشئ بفعــل الدائــن فلــيس له أن يطالب بتأمين جديد، بل ويحق للمدين أن يطالبه بــتعويض عن الشئ الهالك، فإذا ما تحدد مبلغ التعويض الذى يجب أداؤه إلى المديــن، كــان للدائن أن يحتفظ بهذا المبلغ تحت يده باعتباره مرهوناً، ويظل كذلــك إلا أن يحل أجل الدين فيستوفى حقه من هذا المبلغ، وأن تبقى شئ منه رده إلى الراهن.

ولكــن لا يعتــبر إخلالاً من الراهن بالتزامه أن تنزع ملكية الشئ أو يستولى عليه، إذ أن ذلك ليس بفعله، فلا يلتزم بتعويض الدائن عنه، ولكن ينتقل حق الدائن إلى ما يحل محل الشئ من تعويض.

وإذا كــان الشئ المرهون أسهماً أو سندات متداولة و انخفضت قيمتها بدرجــة كبــيرة ، فإن الراهن يلتزم بأن يكمل هذا الضمان من جديد إلى القدر المــتفق عليه. وإذا استهلكت هذه الأسهم كانت قيمة استهلاكها من حق المرتهن يحــتفظ بهــا رهناً حيازياً إلى أن يحين أجل دينه. وإذا كان المرهون بضاعة مؤمــناً علــيها ضــد الحريق ثم احترقت، كان مبلغ التأمين من حق المرتهن لــيمارس عليه أيضاً رهنه الحيازى ويمكن أن يطلب الراهن إيداع هذه المبالغ خزيــنة المحكمــة أو فى بنك إلى أن يحل أجل الدين. وهذه الحالات المختلفة تعتبر تطبيقات لفكرة الحلول العينى، حيث ينتقل الرهن دائماً إلى ما يحل محل الشئ الهالك هلاكاً مادياً أو قانونياً، من تعويض أو تأمين أو غير ذلك.

ثالثاً: الجزاء على التزامات الراهن:

إذا أخـــل الراهـــن بالتزاماته فإن الدائن المرتهن يستطيع أن يواجه هذا الإخلال بوسائل مختلفة، وهى:

١- يستطيع الدائن المرتهن أن يطلب تنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً فإذا كان العقـــد وعداً بالرهن كان له أن يطالب بتسليم الشئ لكى يكتمل عقد الرهـــن الحيازى. وإذا كان الراهن قد نزع بعض أجزاء الشئ لكى يتصـــرف فـــيها كان للمرتهن منعه من التصرف فيها وأن يطلب تســـليمها إلـــيه، وإذا كـــان قد تصرف فعلاً فى هذه الأجزاء كان للمرتهـــن أن يخطـــر المشترى بحقه عليها ليمنعه من استلامها، إذ يصـــبح المشـــترى بهـــذا الإخطار سيئ النية عندما يتسلم الأجزاء المـــراد بيعها إليه، وإذا كان المشترى قد تسلمها فعلاً كان للمرتهن أن يطلب تسليمه الثمن ليمارس عليه حق الرهن.

٢- يستطيع الدائن المرتهن أن يطلب الحكم بسقوط أجل الدين، فيصبح الدين مستحق الأداء فى الحال. ويستطيع المدين الراهن أن يتفادى ذلك بتقديم ضمان جديد أو بتكملة الضمان الناقص.

٣- يســـتطيع الدائن أن يطلب الحكم له بالتعويض المناسب عن إخلال المدين بالتزامه.

٤- إذا كان المرهون شيئاً مستقبلاً، ثم وجد الشئ ولم يسلمه الراهن إلى الدائن، جاز للدائن أن يطالب بتسليمه بناء على عقد الوعد بالرهن.

٣- حقوق والتزامات الدائن المرتهن:

للدائن المرتهن أن يحوز الشئ المرهون بنفسه، وأن يستوفى من ثماره دينه وأن يحبسه إلى تمام السداد وأن يقوم بالتنفيذ عليه وهو يلتزم فى مقابل ذلك

بأن يقوم بالمحافظة على الشئ المرهون، وأن يخطر الراهن بما قد يصيبه أو يتعرض له، وأن يقوم برده إلى الراهن عند استيفاء الدين. وفيما يلى بيان ذلك.

أولاً: حقوق الدائن المرتهن:

سنتناول حقوق الدائن المرتهن بالترتيب التالى:

١- حق المرتهن فى حيازة الشئ المرهون.

٢- حق المرتهن فى حبس الشئ المرهون.

٣- حق المرتهن فى التنفيذ على الشئ المرهون.

١- حق حيازة الشئ المرهون:

هذا الحق هو جوهر الرهن الحيازى، لأنه بدون حيازة الشئ المرهون لا ينفذ الراهن التزامه. كما لا يكون نافذاً فى مواجهة الغير ان فقد المرتهن الحيازة. فالحيازة فى الرهن الحيازى تحقق فائدة فيما بين المتعاقدين بعد إتمام انعقاد العقد وتمكن الدائن من ممارسة حقوقه الأخرى، وتحقق فائدة أخرى بالنسبة إلى الغير، هى إعلامه بوجود حق الرهن فيكون هذا الحق نافذاً فى مواجهة الغير. وإذا كانت وسيلة ذلك فى الرهن الرسمى هى التسجيل، فإن المنقول لا يمكن فى الغالب من الأحوال إيجاد نظام لتسجيله، ولذلك فالبديل هو حيازة الشئ المرهون ذاته.

ومتى حاز الدائن الشئ المرهون، فإنه ليس للراهن أن ينزعه منه. وإن فعل كان للدائن أن يسترده منه. ولكن إذا كان الدائن قد أساء استعمال الشئ أو استعمله لنفسه أو رهنه دون إذن من الراهن كان للراهن أن يطلب ايداع الشئ فى يد أمين أو أن يجبر الدائن على إعادة الشئ إلى الحالة التى كان عليها عند إنشاء الرهن، أو أن يسترد الشئ ويسدد الدين.

وقد يقبل الدائن أن يحوز الشئ غيره، كان يحوزه دائن مرتهن آخر لحساب نفسه ولحساب الدائن الآخر باعتباره أميناً أو عدلاً أو يقبل أن يودع الشئ ابتداء لدى أمين.

٢- حق حبس الشئ المرهون:

للدائن المرتهن بعد أن يحوز الشئ المرهون، أن يظل حابساً له، وهذا أيضاً من جوهر الرهن الحيازى، لأنه من أبرز المزايا التى يخولها هذا الحق للدائن. ويحبس الدائن الشئ حتى يستوفى أصل الدين وتوابعه إن كانت مستحقة والمصروفات الضرورية التى أنفقت من أجل المحافظة على المرهون والمصروفات الضرورية لاستيفائها من الرهن ويكون الحبس من أجل الدين المضمون دون الديون الاخرى التى للممول على الراهن . فاذا كانت على الراهن ديون اخرى لم ينص فى عقد الرهن الحيازى على ضمانها بالمنقول المرهون، فلا يشملها الرهن، ولا يكون للدائن بعد استيفاء دينه أن يحبس المنقول لاستيفاء هذه الديون. ويستوى أن تكون هذه الديون قد نشأت قبل أو بعد نشوء الرهن، وأن تكون سابقة أو لاحقة على نشوء الدين المضمون([١٥٥]).

ويحبس الدائن المنقول المرهون من أجل الدين المضمون، ومن أجل كل جزء من هذا الدين. فإذا سدد المدين بعض الدين لا يجوز له أن يطلب تسليمه جزءاً من المرهون يوازى ما سدد من الدين فالرهن كما قدمنا لا يتجزأ([١٥٦]).

---

[155]) توجد صورة فى القانون الفرنسى وردت فى المادة ٢/٢٠٨٢ مدنى هى صورة الرهن الضمنى، وهو يوجد فى حالة ما إذا نشأ على نفس المدين الراهن (دون الكفيل العينى) دين ثان لنفس الدائن المرتهن، وكان الدين الثانى غير مضمون برهن، فإن هذا الدين الثانى يكون من حق الدائن أن يحبس الشئ المرهون من أجله حتى يستوفيه هو والدين الأول، إذا كان الدين الأول لم يسدد (فى رأى) أو لم يصبح مستحق الأداء بعد (فى رأى آخر). وينتقد بعض الفقهاء الفرنسيون هذا الرهن، وهو رهن لا يعطى للدائن حق التنفيذ لاقتضاء الدين الثانى مع الأول وإنما يعطيه فقط حق حبس الشئ لاستيفاء الدينين. انظر: بلانيول وريبير وبيكار: ج١٢ – القسم الأول – فقرة ١١٣، ص ١٢٩، صفحة ١٣٠.

[156]) جمال زكى: فقرة ٢٦٦ – بلانيول وريبير وبيكار – ج١٢، فقرة ١١٣.

ولا يحق للمدين المتضامن أو للوارث الذى دفع حصته من الدين المشترك أن يطلب استرداد نصيبه من الشئ ما دام الدين لم يدفع بتمامه.

وكذلك لا يحق للدائن المتضامن أو للوارث الذى قبض حصته من الدين أن يرد المرهون أضرارا بباقى الدائنين أو الورثة الذين لم يستوفوا حقوقهم بعد.

فالرهن لا يتجزأ سواء من ناحية الدين المضمون أو الشئ المرهون. ولكن هذه القاعدة وإن كانت من طبيعة الرهن إلا أنها ليست من مستلزماته، ومن ثم يمكن الاتفاق على غير ما تقضى به، أى يمكن الاتفاق على أن يتجزأ الرهن.

ومن التطبيقات على تجزئة الرهن أنه لا يلتزم الدائن برد الشئ المرهون للمدين أو للغير المالك له، إلا بعد تنفيذ الالتزام تنفيذاً كاملاً، ولو كان ذلك الشئ قابلاً للتجزئة، وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

غير أنه إذا رهنت عدة أشياء منفصلة بعضها عن بعض، بحيث يكون كل واحد منها ضامناً لجزء من الدين حق للمدين عندما يدفع جزءاً من الدين أن يسترد الشئ المرهون المقابل لهذا الجزء.

وهذه التجزئة منتشرة فى صورة رهن البضائع للبنوك ضماناً للقروض التى تمنحها.

وينصب حق الدائن المرتهن فى الحبس على الشئ المرهون، وعلى توابعه وملحقاته، وعلى ثماره التى يغلها، سواء كانت ثماراً طبيعية أو صناعية أو مدنية، وتخضع هذه العناصر كلها لحق الحبس بقوة القانون ولو لم ينص فى عقد الرهن على أن يشملها حق الرهن. ولكن يجوز أيضاً الاتفاق على غير ذلك، فيقتصر الرهن مثلاً على الشئ دون ملحقاته أو دون ثماره.

إذن يمـــتد الرهـــن بقـــوة القانون إلى الثمار والتوابع التى تلحق الشئ المرهون فى الفترة التى يكون خلالها فى يد الدائن، بمعنى أنه يثبت لهذا الأخير الحق فى أن يحبسها مع الشئ الأصلى ضماناً للوفاء بالالتزام. وإذا ورد الرهن علـــى سندات لحاملها أو على أوراق مالية اعتبر الدائن مأذوناً فى قبض الفوائد والأرباح الناتجة عنها وفى حبسها كما يحبس الشئ المرهون نفسه.

وكل ذلك ما لم يوجد اتفاق يقضى بخلافه.

وإذا كانـــت التوابع والملحقات يشملها الرهن ما لم يتفق على خلافه، فإن العكس غير صحيح، أى أن رهن الملحقات وحدها لا يستتبع شمول الرهن للشئ الأصلى. وهذا يدعو إلى تحديد الأصل والملحقات بدقة. ويمكن القول أن الشئ الأصلى هو ما يمكن أن يقوم وحده ويؤدى الغرض المطلوب منه مستغنياً عن الملحقـــات، أمـــا الملحقـــات فلا تؤدى الغرض المنشود منها إلا بوجود الشئ الأصلى.

وتطبـــيقاً لذلـــك إذا رهنـــت سيارة نقل تتكون من عربة للجر (قاطرة) ومقطـــورة. فإن عربة الجر تكون هذا الأصل، والمقطورة تابع أو ملحق. فإذا رهنـــت الســـيارة شمل ذلك الجزأين، أما إذا رهنت المقطورة وحدها فلا يشمل ذلك عربة الجر (القاطرة).

وإذا هلك الشئ الأصلى بقى الرهن قائماً على الملحق.

ويظل الدائن المرتهن حابساً للشئ فى مواجهة المدين الراهن أو الكفيل العينى حتى يستوفى حقوقه المضمونة ويمكن أن يمارس هذا الحبس أيضاً فى مواجهة الدائنين الآخرين إذا كان رهنه نافذاً فى مواجهتهم.

ويستطيع الدائن المرتهن أن يمارس حق الحبس فى مواجهة من تنتقل إليه ملكية المنقول المرهون، وهو الذى يسمى بالحائز، ولكنه ليس حائزاً للمنقول من الناحية المادية إذا أن الفرض هنا أن المنقول موجود فى حيازة الدائن المرتهن، وإنما هو يحوز الشئ حيازة معنوية فقط، أما الحيازة المادية فهى للمرتهن. ومع أن المالك الجديد للشئ يحوزه حيازة معنوية بمقتضى حق الملكية إلا أنه مع ذلك يسمى حائزاً، ويكون للمرتهن حيازة أن ينفذ على الشئ فى مواجهته، طالما أن حقه مستوف لشروط نفاذه فى مواجهة الغير([١٥٧])، وسيأتى بيانها بعد قليل.

وإذا كان الراهن قد رهن شيئاً لا يملكه وكان هذا الشئ منقولاً، فإن الدائن لا يكتسب حق الرهن طبقاً لعقد الرهن لأن الراهن لا ولاية له فى إبرامه. ولكن يكتسب الدائن حق الرهن بالحيازة، أى طبقاً لقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية. والحيازة كما هى سند للملكية سند لأى حق عينى آخر طالماً أن حيازة هذا الحق قد توافر لها السبب الصحيح وحسن النية. فيجب إذن أن يكون المرتهن حسن النية لا يعلم أن المنقول مملوك لغير الراهن وأن يتوافر سبب صحيح وهو هنا عقد صادر من غير المالك، وكان من شأنه لو صدر من مالك أن ينشئ الحق.

وحق الحبس مقرر للدائن من وقت وجود عقد الرهن وحق الرهن أى من وقت تسلمه للشئ المرهون، ويظل قائماً إلى أن يحل أجل الدين المضمون، بل وإلى أن يسدد إليه هذا الدين.

وكما يمارس الدائن المرتهن حق الحبس على الشئ المرهون يمارسه كذلك على الدين المرهون، أى أنه إذا كان الراهن قد رهن له ديناً، فإن المرتهن

---

[157]) الأعمال التحضيرية: صفحة ٢٣٦، جمال زكى: فقرة ٢٦٨.

يمارس حق الحبس على هذا الدين، بأن يحتفظ بسند الدين لا يفرط فيه. ولذلك فإن الدين الذى لا يوجد سند يثبته لا يمكن رهنه.

ويستطيع المدين بالدين المرهون أن يتمسك فى مواجهة المرتهن بالدفوع المتعلقة بهذا الدين المرهون سواء دفوع الانقضاء أو البطلان أو الشرط. وفى هذه الحالة لا يكون للدائن المرتهن إلا الرجوع على الراهن لإخلاله بالالتزام بضمان سلامة الرهن.

وللمدين فى الدين المرهون كذلك الحق فى أن يتمسك فى مواجهة المرتهن بالدفوع الناشئة عن الدين المضمون، أى الدفوع التى كان للمدين الراهن أن يتمسك بها([١٥٨]). وإذا نجح فى دعواه بها زال الرهن.

وإذا نزع الشئ المرهون من المرتهن أو أخذ منه خفية كان له الحق فى استرداده من الغير الذى أخذه خلال ثلاثين يوماً من يوم علمه بهذه الواقعة وقبل انقضاء سنة من وقت خروجه.

أما إذا كان يريد أن يسترد الشئ من المدين الراهن أو الكفيل العينى، وكانت قد مضت مدة ثلاثين يوماً، فهو لا يسترد طبقاً لقواعد حق الحبس، وإنما يطلب تنفيذ الالتزام بضمان سلامة الرهن تنفيذاً عينياً. وما دام الشئ المرهون موجوداً لدى الراهن فإن التنفيذ العينى ممكن فى أى وقت ولا يسقط حق الدائن فى الاسترداد إلا إذا كانت قد تعلقت بالشئ حقوق للغير بعد فوات مدة الثلاثين يوماً. أما إذا كانت حقوق الغير قد ترتبت خلال هذه المدة فحق المرتهن حيازياً يفضل عليها، لأن الحابس له التمسك بحقه قبل دائنى مدينه فى الحالات التى يمكن له فيها التمسك بهذا الحق ضد المدين نفسه.

---

[158]) جمال زكى: فقرة ٢٨٤، الأعمال التحضيرية: ج٧، صفحة ٢٧٥.

جـ - حق التنفيذ على الشئ المرهون:

لا يـــبدأ حـــق الدائن المرتهن فى التنفيذ على الشئ المرهون إلا عندما يحـــل أجـــل الدين. وعند ذلك يكون الدائن بالخيار بين أن يظل ساكناً محتفظاً بالشـــئ المرهون محبوساً تحت يده. وبين أن يقوم باتخاذ إجراءات التنفيذ على الشئ. أما قبل أن يحل أجل الدين فيكون للدائن حق حبس الشئ دون حق التنفيذ عليه.

ولا يجـــوز للدائن المرتهن التنفيذ على الشئ المرهون عن غير طريق القضـــاء. ومن الصور التى قد يشترط فيها المرتهن ذلك، صورتان هما: شرط الطريق الممهد، وشرط تملك الشئ المرهون.

وشرط الطريق الممهد يسمح للمرتهن ببيع الشئ المرهون دون أن يلجأ إلى القضاء ودون اتباع قواعد التنفيذ الجبرى. وهذا الشرط لا يقدر الراهن عادة خطـــورة عواقـــبه عندما يتعاقد على الرهن. ولذلك أبطل المشرع هذا الشرط سواء كان قد ورد فى عقد الرهن ذاته أو فى اتفاق لاحق. والبطلان هنا بطلان مطلق.

أمـــا شرط تملك الشئ المرهون. فيسمح للدائن بتملك الشئ بمجرد عدم الوفاء بالدين عندما يحين أجله. وهو كذلك باطل بطلاناً مطلقاً.

والمســـألة فـــيها تفصيل. فالأصل أن الاتفاق على التمليك باطل سواء حصـــل قـــبل الرهن أو بعده، ولكن يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق علـــى أن يـــنزل المديـــن لدائنه عن الشئ المرهون وفاء لدينه إذ تنتفى مظنة اســـتغلال الدائـــن للمدين. وهذا الحكم رغم أنه ورد فى المادة ١٠٥٢ فى باب الرهـــن الرسمى إلا أنه يسرى على الرهن الحيازى طبقاً للمادة ١١٠٨ وطبقاً لهذه المادة أيضاً ينطبق على الرهن الحيازى حكم بطلان شرط الطريق الممهد.

ويقــوم تأصيل هذه الفكرة على أن الاتفاق على التملك بعد حلول الدين أو قسط مــنه يكــون بــيعاً فى مقابل الدين وهو جائز بل يجوز فى رأينا أيضاً شرط الطــريق الممهد بعد حلول الدين أو قسط منه إذ يكون هذا تفويضاً من المدين للدائن فى بيع الشئ واقتضاء حقه من ثمنه.

وإذا اتفق الطرفان (الراهن والمرتهن) على أن يقوم الأمين الذى يحوز الشــئ بتصــفية الشئ المرهون وبيعه بغير اتباع الإجراءات التى نص عليها القــانون إذا لــم يف المدين بالدين، فإن هذا الشرط كذلك باطل بطلاناً مطلقاً سواء ورد فى عقد الرهن الحيازى أو فى عقد لاحق.

ثانياً: التزامات الدائن المرتهن:

١- الالتزام بالمحافظة على الشئ:

إذا تســلم الدائــن المرتهــن الشــئ المرهون فعليه أن يبذل فى حفظه وصيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد. وهو مسئول عن هلاك الشئ أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب أجنبى لا يد له فيه (المادة ١١٠٣ مدنى).

ولــيس للدائن أن ينتفع بالشئ المرهون دون مقابل وعليه أن يستثمره استثماراً كاملاً ما لم يتفق على غير ذلك.

وما حصل عليه الدائن من صافى الريع وما استفاده من استعمال الشئ يخصم أولاً من قيمة ما أنفقه فى المحافظة على الشئ وفى الإصلاحات ثم من المصروفات والفوائد ثم من أصل الدين (المادة ١١٠٤ مدنى).

مـــادة ١١٠٥:" فـــإذا كـــان الشئ المرهون ينتج ثماراً أو إيراداً وأتفق الطـــرفان على أن يجعل ذلك كله أو بعضه فى مقابل الفوائد، كان هذا الاتفاق نافذاً فى حدود أقصى ما يسمح به القانون من الفوائد الاتفاقية.

" فـــإذا لم يتفق الطرفان على أن تجعل الثمار فى مقابل الفوائد وسكتا مع ذلـــك عن تحديد سعر الفائدة، حسبت الفائدة على أساس السعر القانونى دون أن تجاوز قيمة الثمار، فإذا لم يعينا ميعاداً لحلول الدين المضمون، فلا يجوز للدائن أن يطالـــب باســـتيفاء حقه إلا من طريق استنزاله من قيمة الثمار. دون إخلال بحق المدين فى الوفاء بالدين أى وقت أراد"

مـــادة ١١٠٦: "يـــتولى الدائن المرتهن إدارة الشئ المرهون وعليه أن يـــبذل فى ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد، وليس له أن يغير من طريقة اســـتغلال الشـــئ المـــرهون إلا برضاء الراهن، ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن عن كل أمر يقتضى تدخله.

" فإذا أساء الدائن استعمال هذا الحق أو أدار الشئ إدارة سيئة أو ارتكب فـــى ذلـــك إهمـــالاً جسيماً، كان للراهن الحق فى أن يطلب وضع الشئ تحت الحراســـة أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه. وفى الحالة الأخيرة إذا كان المبلغ المضـــمون بالرهن لا تسرى عليه فائدة ولم يكن قد حل أجله، فلا يكون للدائن إلا ما يبقى من هذا المبلغ بعد خصم قيمة الفائدة منه بسعرها القانونى عن المدة ما بين يوم الوفاء ويوم حلول الدين"

إن الدائـــن المرتهن، إذا تسلم الشئ يكون مسئولاً عن حفظه وصيانته. ويلـــتزم أن يـــبذل فـــى المحافظـــة عليه عناية الرجل المعتاد. وهذه المسئولية تعاقديـــة، فهو مسئول عن هلاك الشئ إلا إذا أثبت أن الهلاك يرجع إلى سبب أجنـــبى لا يـــد له فيه. ومما يدخل فى العناية المطلوبة من الدائن المرتهن أن

يبادر، وهو الحائز للشئ المرهون، إلى إخطار الراهن بما عسى أن يهدد الشئ من هلاك أو تلف أو نقص فى القيمة. ويجوز للراهن فى هذه الحالة أن يسترد الشئ المعرض للتلف على أن يقدم للدائن تأميناً آخر يكون كافياً (المادة ١٥٤٠ من المشروع التمهيدى).

ويلـــتزم الدائن باستثمار الشئ المرهون الاستثمار الذى يصلح له وأن يبذل فى استثماره وإدارته عناية الرجل المعتاد. ولا يغير من الطريقة المألوفة لاســـتغلاله إلا برضـــاء الراهن. ويبادر إلى إخطار الراهن بكل ما يقتضيه أن يتدخل فإن أخل الدائن المرتهن بهذا الواجب من العناية، كان للراهن أن يطلب وضــــع الشئ تحت الحراسة كما يجوز له أن يرد الدين فيسترد الرهن، فإذا لم يكـــن للدين فوائد رده بعد خصم الفائدة بسعرها القانونى عن المدة ما بين يوم الوفاء ويوم الحلول.

ومـــا ينتج من الغلة يخصم من الدين ولو لم يكن قد حل أجله، على أن يحتســـب الخصم من قيمة ما أنفقه الدائن المرتهن فى المحافظة على الشئ وما عسى أن يستحقه من تعويض، ثم من المصروفات والفوائد، ثم من أصل الدين.

والحـــق فـــى أخـــذ الغلة وخصمها على النحو المتقدم هو عنصر من عناصر حق الرهن فالدائن المرتهن يستولى على الغلة أصيلاً عن نفسه لا نائباً عن الراهن.

ويقـــع أن يســـلم الراهن العين المرهونة للدائن على أن تكون الثمار فى مقـــابل الفوائد.فيجب أن تخصم الثمار فى حدود أقصى ما يسمح به القانون من الفوائـــد الاتفاقية، فإذا زادت الثمار على هذا الحد الأقصى فما زاد منها يخصم مـــن أصـــل الدين.والذى يقع كثيراً أن يسلم الراهن العين للدائن، ويسكت عن تحديد سعر الفائدة وميعاد حلول الدين، وهذه هى صورة للغاروقة التى أبطلت

فيجب تطبيق القواعد العامة فى هذه الحالة، على أن تحسب الفائدة على اساس السعر القانونى دون أن تجاوز الثمار. فإذا بقى شئ من الثمار خصم من أصل الدين، ولا يستطيع الدائن أن يطالب بالدين الا من طريق خصمه من فائض الثمار، فإذا لم يكن للثمار فائض وكان الدين غير محدد الأجل، فيحدد القاضى أجلاً للحلول مراعياً فى ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلة، ومقتضيا عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه، (انظر م ٣٩٥ من المشروع). وغنى عن البيان أن المدين يستطيع أن يوفى الدين فى أى وقت شاء فيسترد العين المرهونة([١٥٩]).

٢- الالتزام برد الشئ:

ينشأ هذا الالتزام على عاتق الممول المرتهن فى حالات معينة هى:

أ- إذا استوفى الدين وتوابعه.

ب- إذا أبطل عقد الرهن.

ج- إذا كان الرهن معلقاً على شرط فاسخ، ثم تحقق الشرط.

د- إذا صدر حكم قضائى يلزمه بتسليم الشئ، كما فى حالة إساءته استعمال الشئ المرهون أو قيامه برهنه للغير دون إذن الراهن.

ه- إذا كان الرهن مضافاً إلى أجل أى مبرماً لمدة معينة، وانتهت المدة.

و- إذا تحقق سبب من الأسباب التالية: انقضاء الدين الأصلى – إبطال الدين الأصلى – النزول عن الرهن أو عن الدين الأصلى.

والالتزام برد الشئ المرهون التزام بتحقيق غاية. ولذلك لا يكفى لكى تبرأ منه ذمة الدائن المرتهن أن يثبت أنه بذل عناية كبيرة للرد، ومع ذلك لم

---

[159] مجموعة الأعمال التحضيرية، جزء ٧، صفحة ٢١٩.

يستطيع أن يحققه. بل أنه لا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا بأن يتم الرد فعلاً. أو أن يثبت وجود سبب أجنبى حال بينه وبين رد الشئ.

ويجـــب أن يشفع الدائن المرتهن رد الشئ بتقديم حساب عما قبضه من ثماره. لكى تخصم قيمة الثمار من الدين.

وفـــى حالة خطأ الغير والقوة القاهرة والسبب الأجنبى عن إرادة المدين بصـــفة عامة الذى يؤدى إلى هلاك الشئ لا يسقط أجل الدين بقوة القانون، بل يكـــون للدائـــن أن يطلب ضمانات تكميلية، فإذا لم تقدم كان له أن يطلب تنفيذ الالتزام على الفور.

وإذا الـــتزم الدائن المرتهن بقيمة الشئ المرهون فى حالة من الحالات آنفة الذكر، فإن الشئ يحسب بقيمته وقت تسليمه إليه، إلا إذا اقتضى الأمر منح تعويض أكبر للراهن.

وإذا أوفـــى المديـــن الدين ووضع الدائن الشئ المرهون تحت تصرف الراهن فلم يتسلمه وصار فى حالة مطل فى تسلمه فلا يكون الدائن مسئولاً عن هـــلاك الشئ، إلا باعتباره مجرد أمين، أى يسأل طبقاً لأحكام عقد الوديعة، وقد ســـبق بيانها فى الكلام عن الأمين. وينطبق نفس هذا الحكم إذا طلب من الدائن أن يبقى محتفظاً بالمرهون.

وإذا كـــان الشئ المرهون قد أنفقت عليه نفقات للمحافظة عليه أو سبب للممول المرتهن خسائر أو أضراراً بغير خطأ منه، فإن الراهن يلتزم بأداء هذه النفقات إليه عند رد الشئ المرهون إليه.

وإذا كـــان المـــرهون ديـــناً، فـــإن الرد يكون بتسليم السند إلى الراهن وإخطار المدين به بزوال الرهن، ليمتنع عن الوفاء به إلى الدائن المرتهن.

وإذا لـــم ينفذ الدائن المرتهن الالتزام برد الشئ المرهون، فإما أن يكون الشئ موجوداً لديه أو أن يكون قد تصرف فيه إلى الغير أو أن يكون قد هلك.

فـــإذا كان الشئ موجوداً لديه. كان للراهن أن يطالبه برده وله فى ذلك دعـــوى شخصـــية ناشـــئة من عقد الرهن الحيازى، ودعوى عينية هى دعوى الاستحقاق التى تحمى حقه فى الملكية.

وإذا كـــان الدائن قد تصرف فى المنقول المرهون إلى الغير، فإذا كان الغـــير يستطيع أن يحتمى بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية، فلا يستطيع الراهن أن يسترد الشئ منه، ولا يبقى له إلا أن يرجع على الدائن المرتهن بقيمة الشئ.

وإذا كـــان الشئ قد هلك، فإما أن يكون الهلاك بخطأ الدائن المرتهن أو بخطأ الراهن أو بخطأ من الغير أو بقوة قاهرة. فإذا هلك الشئ بفعل الدائن ألزم بـــتعويض للراهـــن، ويســـتوى مع خطأه الشخصى الخطأ الصادر من تابعيه والأشـــخاص الذين يسأل عنهم والذى يؤدى إلى هلاك الشئ. وله كما سبق أن يرتهـــن مبلغ التعويض المحكوم به. وإذا كان الهلاك بخطأ الراهن فهو يتحمل نتـــيجة خطئه. ويكون عليه إما أن يقدم ضماناً آخر يرتضيه الدائن أو أن يفى بالديـــن فـــإذا كان الهلاك بفعل الغير، فلا يسأل عنه الدائن المرتهن، بل يكون الرجوع على هذا الغير بالتعويض طبقاً لقواعد المسئولية التقصيرية. وأخيراً إذا كان الهلاك بقوة قاهرة فإن الدائن المرتهن لا يكون مسئولاً عن هلاك الشئ.

المطلب الثانى
آثار الرهن الحيازى بالنسبة إلى الغير

يعتبر من الغير بالنسبة إلى الرهن الحيازى كل من له حق يتأثر بوجود حق الرهن. فالدائنون العاديون والدائنون المرتهنون الآخرون والخلف الخاص للراهـــن، والحائز كل أولئك يعتبرون من الغير. وهؤلاء يمكن أن يكون الرهن سارياً فى مواجهتهم فتتأثر حقوقهم به أو ألا يكون سارياً.

ولكىْ يكون الرهن سارياً فى مواجهة هؤلاء يجب أن يكون مكتوباً وله تـــاريخ ثابت سابق على نشوء حقوقهم، وأن تكون حيازة الدائن للشئ المرهون أيضاً سابقة على حقوقهم.

ولمـــا كان تعدد الرهون على المنقول الواحد جائزاً. فإن مراتب هؤلاء الدائنيـــن تـــتحدد بحسب تواريخ نشوء رهونهم بشرط أن تكون ثابتة التاريخ. وتـــتحقق حيازة الشئ بأن يسلم إلى أمين يحوزه لحساب الجميع. أو بأن يحوز المرتهن الأول الشئ لحساب نفسه ولحساب الدائنين المرتهنين الآخرين، ولو لم يقبل ذلك.

حق التقدم:

يـــتقدم الدائن المرتهن الأسبق فى ثبوت تاريخ رهنه وفى حيازة الشئ المرهون، على سائر الدائنين المرتهنين التالين له فى المرتبة، وهم أولئك الذين ثبتـــت تواريـــخ رهنهم بعده. فيستوفى حقه من ثمن الشئ أولاً، وإذا تبقى شئ أعطـــى منه صاحب المرتبة الثانية ثم صاحب المرتبة الثالثة وهكذا. وإذا كان مفضلاً على الدائنين اللاحقين عليه فى المرتبة، فإنه من باب أولى يفضل على الدائنيـــن العاديين ولو كانت ديونهم ثابتة التاريخ قبل ثبوت تاريخ دينه وتسلمه للشئ المرهون.

ومتى باع الدائن المرتهن ذو الأفضلية المطلقة على الآخرين، الشئ المرهون باتباع الإجراءات القانونية، فإن الشخص الذى انتقل إليه الشئ نتيجة هذه الإجراءات يتملك الشئ مطهراً من حقوق الدائنين المرتهنين التالين فى المرتبة. أما حقوق هؤلاء المرتهنين فهى تنتقل إلى ما يتبقى من الثمن بعد استيفاء الدائن ذى المرتبة الأولى لدينه. ويتقدم الدائن الأسبق مرتبة على غيره فى استيفاء حقه من ثمن الشئ ومن ثمار الشئ فهى كذلك ضامنة لحقه.

وقد لا تكون حصيلة بيع الشئ مساوية للدين المضمون. فإذا كانت أقل من الدين كان للدائن المرتهن أن يرجع على المدين بما تبقى له، وهو يرجع بالباقى باعتباره دائناً عادياً به لا دائناً مرتهناً. فلا يتقدم على أحد بل يتساوى مع غيره من الدائنين العاديين.ويتقدم عليه الدائنون المرتهنون لأموال المدين الأخرى. أما إذا كانت حصيلة البيع أكثر من الدين فالزيادة تؤول إلى الدائنين التالين فى المرتبة. فإن لم يوجدوا آلت الزيادة إلى الراهن.

وبمقتضى حق التقدم يكون الدائن ذو المرتبة الأسبق مفضلاً على التالين له فى استيفاء أصل الدين وتوابعه والمصروفات الضرورية للمحافظة على الشئ المرهون والمصروفات لإنشاء الرهن.

أما التعويض المستحق للدائن عن ضرر سببه له الشئ المرهون، ومصروفات المطالبة القضائية الموجهة ضد المدين، فهذه لا تكون مضمونة بالرهن، وإنما يرجع بها الدائن باعتبارها التزاماً شخصياً على المدين طبقاً للقواعد العامة.

وإذا تساوى الدائنون المرتهنون فى المرتبة كأن كانت ديونهم ناشئة من عقد واحد ارتهنوا الشئ بمقتضاه. فإنه يتحاصون فى ثمن الشئ أى يأخذ كل

مـــنهم بنســـبة ديـــنه إلا إذا اتفقوا على غير ذلك كأن يتفقوا على أن يتم الوفاء لأحدهم.

وإذا هلـــك الشـــئ أو نزعت ملكيته واستحق تعويض أو مقابل له، فإن حقـــوق المرتهنين تنتقل إلى ما حل محل الشئ من نقود، وتنتقل بنفس مراتبها السابقة، فيبقى الدائن الأسبق مرتبة متقدماً على غيره فى الحصول على حقه من التعويض أو المقابل.

٣- حق التتبع:

يخول الرهن الحيازى للدائن المرتهن حق تتبع الشئ المرهون. والتتبع قـــد يكون مادياً وقد يكون معنوياً. فهو يتتبع الشئ مادياً إذا خرج من يده بغير إرادته.

ويكـــون التتبع معنوياً إذا كان هناك مالك جديد للشئ ولكن حق الرهن كـــان أسبق نشوءاً من حقه، فيكون للدائن المرتهن الحق فى أن يتخذ إجراءات التنفيذ على الشئ فى مواجهة هذا المالك. وهو بذلك يتتبع الشئ. ولكن لما كان الشئ فى حيازته هو من الناحية المادية، فإن تتبعه فى مواجهة هذا المالك يكون تتبعاً معنوياً فحسب.

المطلب الثالث
انقضاء الرهن الحيازى على المنقول

ينقضـــى الرهن الحيازى إما بصفة أصلية أو بصفة تبعية. فهو ينقضى بصـــفة أصـــلية إذا انقضى الرهن وحده وبقى الدين المضمون قائماً. وينقضى بصـــفة تبعـــية إذا زال الديـــن الأصـــلى المضمون أو انقضى فينقضى الرهن بالتبعية.

أولا : انقضاء الرهن الحيازى بصفة أصلية

ينقضى الرهن الحيازى بصفة أصلية فى الحالات الآتية:

١- النزول عن الرهن.

٢- هلاك الشئ المرهون هلاكاً كلياً.

٣- اتحاد الذمة.

٤- فسخ حق الطرف الذى أنشأ الرهن.

٥- انقضاء الأجل أو تحقق الشرط الفاسخ الذى علق عليه الرهن.

٦- حوالة الدين بدون اشتراط الرهن.

٧- بيع المرهون بيعاً صحيحاً بناء على طلب دائن سابق فى التاريخ.

١- النزول عن الرهن:

ينقضى الرهن إذا تنازل عنه الدائن المرتهن. والنزول هنا يعادل الإبراء فى نظرية الالتزامات، ولكنه يكون نزولاً عن حق الرهن مع بقاء الدين قائماً، فالنزول عن الرهن لا يتضمن الإبراء من الدين، بل يظل الدين قائماً بغير رهن يضمنه.

وتشترط فى النزول أهلية التبرع، فيجب أن يكون المرتهن كامل الأهلية، فإذا كان ناقص الأهلية كان نزوله باطلاً بطلاناً مطلقاً.

والنزول عن الرهن إما أن يكون صريحاً أو أن يكون ضمنياً. فالنزول الصريح يكون بإفصاح المرتهن عن إرادته فى التخلى عن حق الرهن. والنزول الضمنى يستنتج من سلوك المرتهن، فإذا تخلى للراهن عن الشئ المرهون أو تخلى عنه لشخص عينه الراهن اعتبر ذلك نزولاً عن حق الرهن. ولكن يجب أن تكون دلالة هذا المسلك على النزول مؤكدة. فإذا تبين أن المرتهن إنما سلم

الشئ للراهن لتمكينه من القيام بعمل معين تقتضيه مصلحة الطرفين فلا يفترض النزول عن الرهن لأن التخلى هنا لا يفيد إرادة ضمنية منه. فإذا كان المرتهن بنكاً والراهن مصنع نسيج رهن منسوجات ينتجها لصالح البنك، ثم طلب المصنع أن يتسلم المنسوجات لكى يجرى عليها عمليات الصباغة، فسلمها إليه البنك. فإن هذا لا يفسر على أنه تنازل عن الرهن. وإذا وافق المرتهن على تصرف الراهن فى الشئ المرهون، فإن هذا لا يحمل على أنه نزول عن الرهن وإنما ينتقل حق المرتهن إلى ثمن الشئ المرهون، أما إذ ا كان تصرف الراهن تبرعاً.فإن إقرار الدائن لهذا التصرف يعتبر نزولا عن الرهن لأنه لا يوجد مقابل ينتقل إليه حق الرهن.

والنزول عن الرهن يختلف عن النزول عن مرتبة الرهن. فالنزول عن الرهن يقضى حق الرهن نهائياً. أما النزول عن المرتبة فيبقى فيه الرهن قائماً ولكن يتأخر الدائن فى المرتبة ليحل محله دائناً ذا مرتبة متأخرة. وهذا النزول عن المرتبة تلزم فيه الأهلية أيضاً.ونظراً لأنه يكون فى الغالب بمقابل يحصل عليه المتنازل فهو لا تلزم فيه أهلية التبرع بل تكفى فيه أهلية التصرف بعوض. أى أنه إذا كان المرتهن المتنازل عن مرتبته ناقص الأهلية كان نزوله قابلاً للإبطال لمصلحته. ويشترط فى النزول عن المرتبة ألا يضر بالدائنين المرتهنين الذين يتوسطون مرتبة المتنازل ومرتبة المتنازل له. فيترتب على النزول عن المرتبة أن يحل المتنازل له محل المتنازل فى حدود قيمة دين المتنازل فإذا كان المتنازل له دائناً بأربعة آلاف والمتنازل دائناً بألف. فإن المتنازل له يتقدم إلى المرتبة الأسبق فى حدود الألف فقط. ويبقى فى مرتبته المتأخرة بالنسبة إلى الثلاثة الآلاف الأخرى. ويبقى معه فى هذه المرتبة المتأخرة كذلك الدائن المتنازل ليحصل فيها على دينه (ألفاً) إذا تبقى له شئ بعد أصحاب المراتب المفضلة.

المبحث الرابع
الرهن الحيازى على العقار

فى حالات التمويل العقارى طبقاً للقانون الجديد يكون من المتعذر رهن الوحدة أو المحل أو المسكن المشترى رهناً حيازياً لأن هذا يتعارض مع الغرض من التمويل وهو تمكين المشترى من حيازة واستخدام العقار. لذلك غالباً ما يرد الرهن الحيازى هنا على عقار آخر غير المشترى مثل عقار للمشترى أو للكفيل العينى.

ويتم إنشاء الرهن الحيازى على العقار بعقد يتبادل فيه الطرفان الإيجاب والقبول مع توافر أهلية التصرف فيهما. أما إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فالغالب أن يكون متبرعاً بكفالته وتلزم فيه لذلك أهلية التبرع ولا يملك رهن عقاره إذا كان قاصراً مأذوناً فى الإدارة أو الاتجار.

ويجب أن يكون العقار المرهون مملوكاً للراهن. وفى تطبيق هذا الشرط ينطبق ما سبق شرحه بصدد رهن ملك الغير ورهن العقار المستقبل ورهن العقار الشائع ورهن المالك الظاهر أو المالك تحت شرط.

ويجب أن يتم عقد الرهن الحيازى على العقار بكتابة رسمية أو عرفية لتنبيه الراهن إلى خطورة التصرف بالإضافة إلى أن القيد فى السجل العقارى يستوجب وجود هذا المحرر.ويلتزم الراهن بتسليم العقار إلى الدائن المرتهن لتوافر حيازة حق الرهن. ويجب أن يتضمن عقد الرهن تخصيصاً للعقار المرهون وللدين المضمون. ويجوز رهن حق الانتفاع بالعقار.

ويترتب على رهن العقار رهناً حيازياً أنه تبقى للراهن سلطة التصرف فيه تصرفاً مثقلاً بحق الرهن الحيازى للممول العقارى. ولكن إذا أقر الممول المرتهن تصرف الراهن بعوض فان حق الرهن ينتقل إلى العوض. أما إذا أقر

تصرف الراهن بغير عوض فهذا نزول عن حق الرهن. والإقرار يثبت بالكتابة لأن الرهن أصلاً ثابت بالكتابة.

ويلتزم الراهن بتسليم العقار إلى المرتهن ويضمن له سلامة الرهن فلا ينشـــئ رهناً آخر يسجل قبل تسجيل الرهن الصادر للممول العقارى ولا ينزع عقارات بالتخصيص ويتصرف فيها ولا يتلف شيئاً من العقار ويلتزم بأن يدفع كـــل تعرض قانونى من الغير أما التعرض المادى من الغير فالمرتهن عليه أن يدفعه بوسائله.

أمـــا حقـــوق المرتهن فهما حق التتبع وحق التقدم وقد سبقت الإفاضة فـــيهما. والالـــتزام بالتكاليف والضرائب السنوية وتخصم من قيمة الثمار التى يجنـــيها. والالـــتزام برد العقار عند سداد الدين وملحقاته أو إذا أبطل الرهن أو انقضى. والالتزام بالرد التزام بتحقيق نتيجة فلا يعفى منه إثبات بذل العناية ولو كانت كبيرة بل لابد من إثبات السبب الأجنبى كالقوة القاهرة أو استحقاق العقار أو نزع ملكيته أو غير ذلك مما يدخل فى السبب الأجنبى.

أثر الرهن الحيازى على العقار على حقوق الغير:

الغـــير هنا هو كل من له حق يتأثر بوجود الرهن مثل الدائنين العاديين والمرتهنين اللاحقين فى المرتبة والخلف الخاص للراهن.

وينفذ الرهن فى مواجهة الغير بقيده فى السجل العقارى. أما الحيازة فلا تضـــيف شـــيئاً إلى نفاذ العقد المسجل ولكنها تيسر على الدائن الحصول على الثمار وتكون وسيلة عملية للعلم بالرهن ويستطيع الدائن الأسبق فى قيد حقه أن يحصل على حقه من التنفيذ على العقار.

وإذا تـــزاحم المرتهن حيازة للعقار مع صاحب حق امتياز فإن صاحب حـــق الامتـــياز هو الذى يفضل ولو كان امتيازه ودينه الممتاز قد نشأ بعد حق

الرهـــن الحيازى على العقار. ويستوى أن يكون الامتياز من الامتيازات العامة أو الخاصة.

الباب السادس
التنفيذ على العقار

تـناول المشـرع فى الباب الرابع من قانون التمويل العقارى موضوع التنفيذ على العقار. وهذا العنوان يدل على قصور فى نظرة المشرع حيث كان ينـبغى أن يعـنون الباب: التنفيذ على الضمانات. فقد لا يكون العقار الممول مرهوناً وإنما توجد ضمانات أخرى للتمويل العقارى.

وتنص المادة ١٢ من القانون على أنه:

"للممـول فى حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها أو عند ثبوت نقص مخل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائى واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار".

هذه المادة تعالج حالتين كان الأفضل الفصل بينهما:

الأولى: هى حالة عدم الوفاء بالمبالغ المستحقة على المستثمر. وكلمة المستثمر هـنا تشمل من يشيد عقاراً بتمويل عقارى لبيعه وحدات كما يشمل من يشترى لنفسـه سـكناً أو مكتـباً أو محلاً تجارياً. وتتحدث المادة ١٢ عن "عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه" . وهذا النص يشكل عقبة خطيرة لأنه يتحدث عـن الوفاء بالمبالغ المستحقة ولا يتحدث عن الأقساط. ولكنه سوء تعبير يمكن التغاضى عنه حتى لا يوقف ذلك اقتضاء شركات التمويل العقارى لمستحقاتها. فالمقصـود هو أن يكون هناك قسط أو أكثر قد حلت آجالها وأصبحت مستحقة ولـم يتم الوفاء بها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاق كل قسط. فعندئذ ينذر

الممول المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف (المقصود ضمان إضافى) وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار.

وقـد جاءت عبارة الستين يوماً بين كلمتين متناقضتين. فالعبارة "خلال ستين يوماً" وكان السياق يقتضى أن يقال بعدها "على الأكثر" أى فيما لا يزيد عن ستين يوماً يقدم الضمان الإضافى. ولكن مجلس الشعب كله لم ينتبه إلى هذا الخطأ ووردت العبارة "ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار" . أى أنه لا تقل المـدة عن ستين يوماً. وبذلك فتح مجلس الشعب أمام كل مدين فرصة لا نهاية لها لتقديم الضمان. فالمطلوب ألا تقل المدة عن ستين يوماً. ولكن يجوز إذن أن تكون بعد عدة سنوات... أهكذا توضع التشريعات؟!!!.

والثانية هى حالة ثبوت نقص مخل بضمان الممول بقيمة العقار بفعل أو إهمـال المسـتثمر أو شاغل العقار بحكم قضائى واجب النفاذ فيتبع ما تقدم فى الفقرة السابقة من طلب ضمان إضافى أو الوفاء.

وهـذه الحالة يؤخذ على المشرع فيها أنه لو تركها لحكم القواعد العامة فـى القانون لكان ذلك أجدى وأفضل من هذا النص غير المدروس. وإليك بيان ذلك:

١- أن المشرع يشترط ثبوت النقص المخل بالضمان "بحكم قضائى واجب الـنفاذ". بمعنى أنه إذا تعرض العقار للخطر أو الانهيار أو التهدم بفعل المسـتثمر أو شاغل العقار كان على الممول ببرود أعصاب مثل برود أعصـاب واضـع الـنص أن يلجأ إلى القضاء بدرجاته المختلفة حتى الحصـول على حكم "واجب النفاذ" بما يستلزمه ذلك من سنوات طويلة يفـرض فـيها واضع النص على الممول أن يصبر حتى يكون فى يده حكم "واجب النفاذ" ثم يوجه إنذاراً بتقديم ضمان كاف أو السداد!! طبعاً

سـيكون العقـار قـد انهار وفقد الممول ضماناته نتيجة سواء صياغة القانون!!

٢- أن المشـرع فـى المـادة ١٢ يتحدث عن "إنذار المستثمر بالوفاء "أى بالوفـاء بالمبالغ المستحقة والتى قد تكون قسطاً واحداً. ولم يتحدث عن إسقاط آجال الأقساط كلها طالما تعرض الضمان لنقص مخل وإن كان قد تدارك ذلك فى المادة التالية (١٣).

ونتـيجة لذلك فإننا ننصح للبنوك وشركات التمويل العقارى بأن تحرك الممول وقت تعرض العقار للخطر وللنقص المخل إنما يتأتى بمحاضر ودعوى إثـبات الحالـة بصفة مستعجلة وليس بالحصول على "حكم واجب النفاذ" على طريقة مجلس الشعب.

وتنص المادة ١٣ من القانون على أنه:

"مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٥ و ٣٧ من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقارى.

"ويكـون للممـول فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقـار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجـز علـى العقـار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله".

وقـد سبق أن علقنا على هذا النص بأنه خرق لقواعد السندات التنفيذية فـى قـانون المرافعات وأنه لا يمنع المدين من سلوك طريق دعوى الحساب المشهورة التى توقف إجراءات التنفيذ.

وفـــى المادة ١٤ من القانون نص بأن: "يقوم الممول بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل بإعلانه إلى المستثمر مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقـل عــن ثلاثين يوماً. كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشـــير بـــه بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز أسبوعاً على هامش قيد الضمان العقـــارى مـــع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم".

وتضيف المادة ١٥ أنه: "يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية".

وهذان النصان يقرران الإجراءات الميسرة للممول العقارى بالحصول علـــى ســـند تنفيذى دون أن تمر مطالبته على محاكم الدرجة الأولى والدرجة الثانـــية، ويؤشر بإعلان المستثمر والتكليف بالوفاء بغير رسوم على هامش قيد الضـــمان العقارى مع إعلان الحائز والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار. وهذا التأشير يغنى عن تسجيل تنبيه نزع الملكية. ولم يذكر النص ضرورة ارفاق هذا الاعلان بكشف الحساب الاخير للمقترض بل ان هذا الكشف يجب ايضا ان يقدم الى القاضى ضمن الاوراق المقدمة .

وإذا لـــم يقم المستثمر بالوفاء خلال الثلاثين يوماً المحددة فى الإعلان بالســـند التنفيذى "يصدر قاضى التنفيذ – بناء على طلب الممول – أمراً بتعيين وكـــيل عقـــارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية لهـــذا الغـــرض وذلك لمباشرة بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المـــواد التالـــية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ. وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد فى السجل" (المادة ١٦ من القانون).

ومن هذه المادة يتضح أن التنفيذ يوكل بواسطة قاضى التنفيذ إلى وكيل عقـــارى مسجل لدى هيئة التمويل العقارى ليباشر إجراءات بيع العقار بالمزاد. ويجوز طبقاً للمادة ١٧ من القانون: "لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقـــارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبيناً به أسبابه ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضى عكس ذلك. وللقاضى أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب".

ويشـــترك فـــى عملية التنفيذ على العقار أيضاً اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى المادة ٤/٢ لتحديد "الثمن الأساسى للعقار" (المادة ١/١٨).

"ويحـــدد الوكـــيل العقـــارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضـــمن تـــاريخ وســـاعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين" (المادة ١٨ /٢).

أمـــا نصـــوص اللائحـــة التنفيذية الخاصة بالتنفيذ على العقار الضامن (وأغفل المشرع الحديث عن الضمانات الأخرى كالرهن الحيازى على المنقول أو العقـــار أو حـــق الامتيازفيســـتمد ذلـــك مـــن احكام القانون المدنى وقانون المرافعات) فهى تقضى بأنه:

المادة ١٧ من اللائحة:

"لا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنـــذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتى:

"(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف".

"(ب) بـــيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول (ومن المفهوم أن البيع يتم استيفاء للدين كله وتوابعه نتيجة لسقوط الآجال بعدم السداد).

"(ج) تحديـــد المدة التى يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان علـــى ألا يقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار (يلاحظ هنا نفس الخطأ وهو عدم تحديد حد أقصى لتقديم الضمان)".

"(د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة لـــه يترتـــب علـــيه حلـــول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقارى".

المادة ١٨ من اللائحة:

"يـــبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العينى والمســـتأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان:

"(أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل".

"(ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقـــل عن ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء (النص لا يشير إلى ملحقات الدين من فوائد ومصاريف ولكن ما فات المشرع لا يفوت المحامى اليقظ)".

المادة ١٩ من اللائحة:

"يقـــوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقارى الواقع بدائرته العقار محل التنفـــيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء

وذلـــك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقارى خلال مدة لا تجاوز أسبوعاً مـــن تـــاريخ الإعلان، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزه بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء والا كان التكليف غير نافذ فى حقهم".

وهـــذا النص فى غاية الأهمية لأنه إذا أغفل الممول واحداً ممن ذكروا فـــى هـــذا الـــنص فإن كل ما اتخذه من إجراءات وبيع وتحصيل لا يسرى فى مواجهة هذا الشخص ويستطيع أن يعتبر العقار لا زال متحملاً حقوقه عليه كما هى ويجرى التنفيذ اقتضاء لحقوقه متجاهلاً ما تم من جهة الممول.

المادة ٢٠ من اللائحة:

"يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً من تاريخ التأشير به".

المادة ٢١ من اللائحة:

"يعيـــن قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات تتبع العقار وكـــيلاً عقاريـــاً لمباشـــرة إجراءات البيع بالمزاد العلنى وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس مـــن هذه اللائحة على أن لا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر.

"ويأمـــر قاضـــى التنفيذ فى قراره بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره فى خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ".

المادة ٢٢ من اللائحة:

" يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسى للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقارى على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) قيمة العقار عند شرائه.
(ب) التعديلات التى طرأت على العقار بعد شرائه.
(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.
(د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة فى ذات المنطقة أو فى مناطق مشابهة".

وقد رأينا مما تقدم أن الصيغة التنفيذية توضع بواسطة قاضى التنفيذ على عقد التمويل العقارى باعتباره من "الأوراق التى يعطيها القانون هذه الصفة": وقد وردت هذه العبارة فى الفصل الثانى من الباب الأول من الكتاب الثانى من قانون المرافعات المعنون "التنفيذ". وموضوع هذا الفصل الثانى "السند التنفيذى وما يتصل به"، وتقول المادة ٢٨٠ فى هذا الفصل: "لا يجوز التنفيذ الجبرى إلا بسند تنفيذى اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء".

"والسندات التنفيذية هى الأحكام والأوامر والمحررات الموثقة ومحاضر الصلح التى تصدق عليها المحاكم أو مجالس الصلح والأوراق الأخرى التى يعطيها القانون هذه الصفة".

"ولا يجوز التنفيذ فى غير الأحوال المستثناة بنص فى القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذى عليها صيغة التنفيذ التالية:

"علـــى الجهة التى يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى الســـلطات المختصـــة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة متى طلب إليها ذلك".

والسندات التنفيذية لا يتوسع فى تفسيرها ولا يقاس عليها. فالصفة التى يضفيها قانون التمويل العقارى على عقد التمويل العقارى ولو كان عرفياً بجعله سنداً من السندات التنفيذية التى يعطيها القانون هذه الصفة، هى صفة لا يتوسع فـــى تفســـيرها، فـــلا تنطـــبق على عقود القروض وفتح الاعتماد والتسهيلات الائتمانية الأخرى وعقد الحساب الجاري المدين وسائر صور الحسابات المدينة الـــتى توجد لدى البنوك دون أن يكون إبرامها تطبيقاً لقانون التمويل العقارى. كذلـــك لا يتوسع فى هذا النوع من السندات التنفيذية فيما يتعلق بغرض التمويل فإذا لم يكن من الأغراض المحددة فى المادة الأولى من قانون التمويل العقارى علـــى سبيل الحصر فإن العقد المنشئ للدين فيه لا يكون سنداً تنفيذياً ولا يجوز أن توضـــع عليه الصيغة التنفيذية بواسطة قاضى التنفيذ. كذلك لا تتمتع حوالة الحق من الممول إلى شركة التوريق بصفة السند التنفيذى ولا يجوز التنفيذ إلا بحكم قابل للنفاذ فى موضوعها.

ويشترط قانون المرافعات كما يشترط ذلك أيضاً قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية أن: "يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذى لشخص المدين أو فى موطـــنه الأصـــلى وإلا كان باطلاً. ويجب أن يشتمل هذا الإعلان على تكليف المدين الوفاء وبيان المطلوب وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ فى البلدة التى بها مقر محكمة التنفيذ المختصة".

"ويجـــب عـــند الشروع فى تنفيذ عقد رسمى بفتح اعتماد أن يعلن معه مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية. ولا يجوز إجراء التنفيذ الا بعد مضى يوم على الأقل من إعلان السند التنفيذى".

وتضـــيف المادة ٢٨٢ مرافعات أنه: "على المحضر عند إعلانه السند التنفيذى أو عند قيامه بالتنفيذ قبض الدين عند عرضه عليه مع إعطاء المخالصة وذلك دون حاجة إلى تفويض خاص".

وطـــبقاً للمادة ٢٨٤ مرافعات: "إذا توفى المدين أو فقد أهليته أو زالت صـــفة من يباشر الإجراءات بالنيابة عنه قبل البدء فى التنفيذ أو قبل إتمامه فلا يجـــوز التنفيذ قبل ورثته أو من يقوم مقامه إلا بعد مضى ثمانية أيام من تاريخ إعلانهم بالسند التنفيذى".

ومـــا دمـــنا بصدد حجز عقارى بموجب سند تنفيذى مقنن تقنيناً ميسراً لشركات التمويل العقارى والبنوك الممولة تمويلاً عقارياً، فإنه يحسن أن نشير إلى بيان المواد التى يستمر تطبيقها من قانون المرافعات المدنية والتجارية حيث أن المـــادة ٢٧ مـــن قانون التمويل العقارى تنص على أن تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب.

أولاً: نصوص التنبيه بنزع الملكية وإنذار الحائز والتسجيل:المادة ٤٠١ مـــرافعات تطـــبق جزئياً حيث أن التنبيه بنزع الملكية يأخذ الصورة المبينة فى المـــادة ١٨ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى حيث أن بيانات المادة ١٨ ناقصـــة ويكملها من المادة ٤٠١: جواز استصدار أمر بعريضة للترخيص للمحضـــر بدخـــول العقـــار للحصـــول علـــى البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته – وتعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات فى البلدة التى بها مقـــر محكمـــة التنفيذ – إذا كان التنفيذ على كفيل عينى أعلن التنبيه إلى الكفيل العينى بعد تكليف المدين بالوفاء.

ثانـــياً: المـــادة ٤٠٢ تنطبق إذا تبين سبق تسجيل تنبيه آخر فلا يجوز المضـــى فى الإجراءات على سبيل التعدد على العقار الواحد والأولوية للتنبيه

الأسبق. ويجوز لمن أعلن تنبيهاً لاحقاً فى التسجيل أن يطلب من قاضى التنفيذ أن يأذن له فى الحلول محله فى السير بالإجراءات. ويؤشر بالتنبيه الجديد على هامش تسجيل التنبيه الأول (المادة ٤٠٣).

وإذا كـان لتنبيه أسبق الأولوية فإن التنبيه المسجل طبقاً لقانون التمويل العقـارى لـن يستفيد بالتيسير الخاص بالتمويل العقارى لأن إجراءات التنبيه الأسبق سوف تسير طبقاً لقانون المرافعات.

ويترتـب على تسجيل تنبيه نزع الملكية اعتبار العقار محجوزاً (المادة ٤٠٤) من ناحية ومن ناحية أخرى تلحق الثمار بالعقار عن المدة التالية لتسجيل التنبيه سواء كانت ثماراً مدنية (إيجار مثلاً) أو طبيعية (محاصيل أو فاكهة) أو صـناعية (المـادة ٤٠٦) ويجوز للمدين طبقاً لنفس المادة أن يبيع ثمار العقار الملحقـة به متى كان ذلك من أعمال الادارة الحسنة.لذلك يحسن للممول تغطية هـذه الـنقطة بالنص على أن المدين لا يجوز له بيع الثمار ولو كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة.

كذلك تطبق المادة ٤٠٧ مرافعات والتى تقضى بأنه: "إذا لم يكن العقار مؤجراً اعتبر المدين حارساً إلى أن يتم البيع ما لم يحكم قاضى التنفيذ بعزله من الحراسة أو بتحديد سلطاته وذلك بناء على طلب الدائن الحاجز أو أى دائن بيده سـند تنفيذى" . ونرى جواز ذلك ولو لم يكن الدائن حائز السند التنفيذى متقدماً فـى المرتبة الأولى. وللمدين الساكن فى العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجرة إلـى أن يتم البيع. وإذا كان العقار مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالـية لتسـجيل التنبـيه محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من الحاجز أو أى دائن بيده سند تنفيذى بعدم دفعها إلى المدين. وإذا وفى المستأجر الأجرة قبل هذا التكليف صح وفاؤه وسئل عنها المدين بوصفه حارساً.

كذلــك تطبق المادة ٤٠٨ مرافعات الخاصة بنفاذ عقود الإيجار الثابتة الــتاريخ قبل تسجيل التنبيه فى حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم فى المادة ٤١٧ مــرافعات وكــذا فــى حق من حكم بإيقاع البيع عليه وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر. أما ما سوى ذلك من عقود الإيجار غير الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ فى حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة.

كمــا تسرى أيضاً المادة ٤٠٩ على الحجوز العقارية وفاء لدين تمويل عقارى وهى المتعلقة بالمخالصات عن الأجرة المعجلة والحوالة بها فتبقى حجة علــى الحاجزيــن والدائنين المشار إليهم فى المادة ٤١٧ (وهم المدين والحائز والكفــيل العيــنى والدائنون الذين سجلوا تنبيهاتهم والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل التنبيه فإذا توفى أحدهم أعلن ورثته جملة فى الموطن المعين فــى القــيد) كما تسرى المادة ٤٠٩ على من حكم بإيقاع البيع عليه متى كانت ثابــتة الــتاريخ قــبل تسجيل التنبيه وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بالمخالصـــات الواجــبة الشهر. فإذا لم تكن ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا يحتج بها إلا لمدة سنة.

ومــن أهم نصوص المرافعات الواجبة التطبيق حكم المادة ٤١٠ الذى يطــبق عقوبــة المــواد ٣٤١ و٣٤٢ و٣٦١ عقوبات على المدين إذا اختلس الــثمرات أو الإيــرادات التى تلحق بالعقار المحجوز أو إذا أتلف هذا العقار أو أتلف الثمرات.

ويجــب أن يلاحــظ الممــول أثــناء التنفيذ أنه مقيد بحكم المادة ٤١٢ مــرافعات التى نصها: "يجب أن يسجل الإنذار وأن يؤشر بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه".....

ولم يرد فى قانون التمويل العقارى تكليف الوكيل العقارى الذى يجرى البيع بما جرى به نص المادة ٤١٤ مرافعات اكتفاء بما ذكر فى المادة ٢٣ من اللائحـــة التنفـــيذية بخصوص قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلنى لاختلاف أحكـــام المادتيـــن المشار إليهما اختلافاً جذرياً. فالمادة ٢٣ تسمح بإعداد قائمة شروط ببيع العقار خلال ١٥ يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذى بينما المادة ٤١٤ تفســـح فترة ٩٠ يوماً لتلك القائمة ويجب إرفاق مستندات بها طبقاً للمادة ٤١٥. ولم ينص قانون ولائحة التمويل العقارى على شئ من ذلك.

غـــير أن بعـــض أحكـــام قائمة شروط البيع فى قانون المرافعات يبدو واضحاً أنها يجب أن تطبق منها المادة ٤١٦ التى تقول:

"إذا اســـتحق المبـــيع (أى مـــن يد المشترى الراسى عليه المزاد) كان للمشترى الرجوع بالثمن والتعويضات إن كان لها وجه. ولا يجوز أن تتضمن قائمة شروط البيع الإعفاء من رد الثمن".

ولا تطبق على التمويلات العقارية طبقاً للقانون الجديد المادة ٤١٩ التى تحدد جلسة لنظر الاعتراضات على قائمة شروط البيع بعد انقضاء ثلاثين يوماً.

ويجب "على الوكيل العقارى (طبقاً للمادة ١٩ من القانون) أن يعلن كلاً مـــن المســـتثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحـــدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تجاوز ٤٥ يوماً. كما يقـــوم بلصـــق الإعـــلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصـــة الكائـــن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشـــار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته".

ولا يوجد هنا ميعاد مفتوح لنظر الاعتراضات على قائمة شروط البيع ولا تنطـبق عليها المادة ٤١٩ مرافعات كما قدمنا. ومع ذلك فمن المتصور أن نجد رأياً آخر يقول أن قانون المرافعات ينطبق كلما افتقدنا نصاً فى القانون أو اللائحـة فتطـبق المـادة ٤١٩. وتوجب المادة ٢٤ من اللائحة "على الوكيل العقـارى قـبل الـبدء فى إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوى الشأن فى المواعيد المنصوص عليها فى المادة ١٩ من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج فى العروض وإعلان الحاضرين بها". والمقصود بمقادير التدرج المـزايدة بمبلغ معين فى كل عطاء كمائة جنيه أو ألف جنيه أو عشرة جنيهات حسـب مـا يقرره الوكيل العقارى. أما إعلان الحاضرين بها فيقصد به إعلان الجمهـور الحاضـرين فـى المـزاد بقائمة شروط البيع ومقادير التدرج فى العروض.

وتقضى المادة ٢٠ من القانون بأن:

"يـتولى الوكـيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع. وتبدأ المـزايدة بالـنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عـرض. "فـإذا كـان هـذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايديـن ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خـلال الثلاثيـن يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ١٩ من هذا القانون. ولا يجوز للممول أن يشترك فى المزايدة. ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته.

"وفـى جمـيع الأحوال يعتبر العرض الذى لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة".

تتحدث هذه المادة عن إجراء البيع بالمزاد فى اليوم المحدد تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ" كما تقول المادة ١/١٦ من القانون. ولم يرد فى القانون أو اللائحة ضرورة عرض قائمة شروط البيع على قاضى التنفيذ لاعتمادها منه ولكن ذلك مفروض بحكم الإشراف المباشر لهذا القاضى على البيوع الجبرية . ومنها بيوع التمويل العقارى.

وتواصل المادة حديثها عن البيع دون إشارة إلى إجراءات قانون المرافعات الخاصة بالبيع الجبرى للعقار (الفرع الثالث الخاص بإجراءات البيع وهو متفرع من الفصل الثالث وموضوعه التنفيذ على العقار).

فمثلاً تقضى المادة ٤٢٧ بأن: "يحصل البيع فى المحكمة "وليس فى موقع العقار. وإن كان يجوز طبقاً لنفس المادة أن يستصدر المدين أو الحائز أو الكفيل العينى أو أى شخص ذى مصلحة إذناً من قاضى التنفيذ بإجراء البيع فى نفس العقار أو فى مكان غيره كمكتب الوكيل العقارى مثلاً).

وفى المادة ٤٢٨ مرافعات "يعلن قلم الكتاب عن البيع... وذلك بلصق إعلانات تشتمل على البيانات..".

بينما توجب المادة ١٩ من قانون التمويل العقارى على الوكيل العقارى أن "يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة" ويمكن القول أن قيام الوكيل باللصق فى المحكمة يكون من خلال قلم الكتاب. وتطبق أيضاً المادة ٤٢٩ مرافعات التى توجب اللصق على باب مقر العمدة والباب الرئيسى للمركز أو القسم.

وتطبق المادة ٤٣٢ مرافعات التى تقضى بأنه: "يجب على ذوى الشأن إبداء أوجه البطلان فى الإعلان (عن البيع الجبرى)بتقرير فى قلم الكتاب قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيها. ويحكم قاضى

التنفـيذ فـى أوجه البطلان فى اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايدة ولا يقبل الطعن فى حكمه بأى طريق. وإذا حكم ببطلان إجراءات الإعلان أجل القاضى البـيع إلـى يـوم يحدده وأمر بإعادة هذه الإجراءات. وإذا حكم برفض طلب البطلان أمر القاضى بإجراء المزايدة على الفور". والسبب فى تطبيق هذه المادة أنـه لـيس لهـا مثيل فى قانون التمويل العقارى ولائحته ولا يتصور أن يمر البطلان بلا جزاء فوجب لذلك تطبيق هذه المادة.

وتنطبق أحياناً المادة ٤٣٣ مرافعات وذلك إذا كان سبب بطلان الأوراق الخاصـة بالإعلان راجعاً إلى كاتب المحكمة أو المحضر فيلزمه قاضى التنفيذ عندئذ بمصاريف إعادة الإجراءات فى قراره بتأجيل البيع وإعادة الإعلان.

وطبقاً للمادة ٤٣٥ مرافعات يتولى قاضى التنفيذ فى اليوم المعين للبيع إجـراء المزايدة بناء على طلب (الممول أو المستثمر أو المشترى أو الحائز أو الكفيل العينى) أو أى دائن أصبح طرفاً فى الإجراءات بعد التحقق من إعلانهم بقائمة شروط البيع وبجلسة البيع. وإذا جرت المزايدة بدون طلب أحد من هؤلاء كان البيع باطلاً.

وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى (المادة ٢٠ من القانون) وطبقاً للمادة ٤٣٧ يضاف إلى الثمن الأساسى المصاريف أى مصاريف التنفيذ. كذلك تقـرر المـادة ٢٠ مـن قانون التمويل العقارى أنه إذا قل العرض عن الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصـوص علـيها فى المادة ١٩ من هذا القانون. وهنا ينطبق نص آخر من قانون المرافعات لعلاقته بالبيع وهو المادة ٤٣٦ التى تقول: "ولا يجوز الطعن بأى طريق فى الحكم الصادر فى طلب تأجيل البيع".

وتطبق هنا المادة ٤٣٨ مرافعات التى تقضى بأنه إذا لم يتقدم مشتر فى جلسة البيع يحكم القاضى بتأجيل البيع مع نقص عشر الثمن الأساسى مرة بعد مرة كلما اقتضت الحال ذلك". ذلك أنه بغير هذا التخفيض لن يتم البيع.

ولا يطبق نص المادة ٤٣٩ مرافعات الذى يقول: "إذا تقدم مشتر أو أكثر فى جلسة البيع يعتمد القاضى العطاء فى الجلسة فوراً لمن تقدم بأكبر عرض".

وإذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط فى أى وقت سابق على إيقاع البيع وجب على الوكيل العقارى أن يوقف الإجراءات. ويلتزم المستثمر بأن يؤدى إلى الممول المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ (المادة ٢١ من قانون التمويل العقارى).

وهذا النص يصطدم تطبيقه بعقبة هى أن التنفيذ يجرى عادة لاقتضاء الباقى من الدين متضمناً الأقساط التى لم تحل حيث أنها طبقاً لعقد التمويل العقارى تحل عند عدم سداد الأقساط السابقة عليها. وعندئذ فإن حكم الاتفاق هو الذى ينفذ فى رأينا لأن المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى تنص على أن الإنذار الذى يرسل إلى المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف يجب أن يتضمن بين بياناته التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقارى.

وطبقاً للمادة ٢٢ من قانون التمويل العقارى:

"يصدر القاضى حكماً بإيقاع البيع بناء على ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع. ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع

البـــيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً للمادة ٧ مـــن هـــذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق الـــتمويل.ويجـــب إيـــداع نســـخة الحكـــم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره".

وهـــذه المـــادة مماثلـــة للمادة ٤٤٠ التى تقضى بأن من يعتمد القاضى عطـــاءه يودع حال انعقاد الجلسة كامل الثمن الذى اعتمد والمصاريف ورسوم التسجيل وفى هذه الحالة تحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه".

ويلاحظ أن المادة ٢٢ من قانون التمويل العقارى سالفة الذكر لم تعالج حالة عدم إيداع الثمن كاملاً، وفى هذا الصدد تقضى المادة ٤٤٠ بأنه:

"فإن لم يودع الثمن كاملاً وجب عليه إيداع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايدة على ذمته فى نفس الجلسة.

"وفى حالة عدم إيداع الثمن كاملاً (أى فى إعادة البيع) يؤجل البيع.

"وإذا أودع المزايد الثمن فى الجلسة التالية حكم بإيقاع البيع عليه إلا إذا تقـــدم فـــى هذه الجلسة من يقبل الشراء مع زيادة العشر مصحوباً بكامل الثمن المزاد، ففى هذه الحالة تعاد المزايدة فى نفس الجلسة على أساس هذا الثمن.فإذا لـــم يـــتقدم أحد للزيادة بالعشر ولم يقم المزايد الأول بإيداع الثمن كاملاً وجبت إعـــادة المـــزايدة فـــوراً علـــى ذمته ولا يعتد فى هذه الجلسة بأى عطاء غير مصحوب بكامل قيمته.

"ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن تشتمل قائمة شروط البيع على ما يخالف ذلك".

وتكملة لهذه الأحكام تقول المادة ٤٤٣ مرافعات أنه:

"يلزم المزايد المتخلف بما ينقص من ثمن العقار وبالفوائد.
"ويتضمن الحكم بإيقاع البيع إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن أن وجد ولا يكــون له حــق فى الزيادة بل يستحقها المدين أو الحائز أو الكفيل العينى حسب الأحوال".

وتجــيز المادة ٤٤٤ "لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يقرر فى قلم كتاب المحكمـــة قــبل انقضاء الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين أو إذا وافقه الموكل على ذلك".

وللحكم بإيقاع البيع أحكام خاصة فهو طبقاً للمادة ٤٤٦ مرافعات:

"يصدر ... بديباجة الأحكام ويشتمل على صورة من قائمة شروط البيع وبــيان الإجراءات التى اتبعت فى تحديد يوم البيع والإعلان عنه وصورة من محضـــر جلســـة الإجــراءات الــتى اتبعت فى تحديد يوم البيع والإعلان عنه وصـــورة مـــن محضر الجلسة ويشتمل منطوقه على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العينى بتسليم العقار لمن حكم بإيقاع البيع عليه.ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره".

وطبقاً للمادة ٤٤٧ مرافعات:

"يقــوم قلــم الكتاب بالنيابة عن ذوى الشأن بطلب تسجيل الحكم بإيقاع البـــيع خلال ثلاثة الأيام التالية لصدوره. ويكون الحكم المسجل سنداً بملكية من أوقع البيع عليه، على أنه لا ينقل إليه سوى ما كان للمدين أو للحائز أو الكفيل العينى من حقوق فى العقار المبيع".

وتقرر المادة ٢٣ من قانون التمويل العقارى أنه:

"لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ويترتب على هذا التسجيل تطهـير العقـار مـن جميع الحقوق العينية التبعية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى وبإجراءات البيع طبقاً للمادة ١٩ من هذا القانون".

كما تقيد المادة ٢٤ من قانون التمويل العقارى الاستئناف بأنه: "لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع الا لعيب فى إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم. ومع ذلـك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار. ويرفع الاسـتئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم".

وتنص المادة ٢٥ من قانون التمويل العقارى:

"لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك".

ونحن هنا بصدد إجراءات تنفيذ يختص بها قاضى التنفيذ ولكن المشرع أجاز للمحكمة أن توقف إجراءات التنفيذ. والمحكمة المقصودة هنا هى المحكمة المدنية التى تنظر دعوى الاستحقاق.وإجراءات دعوى الاستحقاق تنظمها المواد من ٤٥٤ إلى ٤٥٨ من قانون المرافعات.

ويقـوم الوكـيل العقارى طبقاً للمادة ٢٦ من قانون التمويل العقارى:
"بـإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة ويتولى قاضى التنفيذ – ما لم يتم الطعن علـى حكـم إيقاع البيع من أحد الأطراف فى إجراءات المزايدة – توزيع هذه الحصـيلة علـى الدائنين حسب مرتبتهم فى اليوم التالى لفوات ميعاد الطعن أو

صـــدور حكـــم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ".

ومـــن أهم نصوص قانون المرافعات التى تنطبق على التمويل العقارى طبقاً للقانون الجديد المادة ٤٥٢ ونصها:

"إذا لـــم يودع من يباشر الإجراءات قائمة شروط البيع (أو إذا لم يعدها ويعلـــنها الوكـــيل العقارى طبقاً للقانون الجديد) خلال الخمسة والأربعين يوماً التالـــية لتســـجيل آخر تنبيه قام هو بإجرائه جاز للدائن اللاحق فى التسجيل أن يقوم بإيداع القائمة ويحل محله فى متابعة الإجراءات.

"وعلـــى مـــن يباشر الإجراءات أن يودع قلم الكتاب أوراق الإجراءات خـــلال ثلاثـــة الأيام التالية لإنذاره بذلك على يد محضر وإلا كان مسئولاً عن التعويضـــات ولا ترد لمن يباشر الإجراءات مصاريف ما باشره منها إلا بعد إيقاع البيع".

ويلاحظ هنا أن دخول الدائن اللاحق فى التسجيل فى مباشرة الإجراءات لا تأثـــير له على مراتب الدائنين المقيدين فتظل الأولوية للدائن المتقاعس عن إيـــداع القائمـــة أو عن إعلانها فى حالة التمويل العقارى.لذلك فإن هذا الدائن اللاحق لا يجازف بمباشرة الإجراءات وتحمل المصاريف حتى ينتهى البيع إلا إذا كانـــت له فـــائدة مرجوة من هذا البيع بعد أن يستوفى الدائن المتقدم مرتبة حقوقه كاملة.

هـــذا بالنسبة إلى التنفيذ على العقار بموجب عقد الرهن الرسمى وقيده بالســـجل العقارى. أما الحقوق العينية التبعية الأخرى مثل الرهن الحيازى على العقـــار أو الامتيازات العقارية، فإن نفس القواعد تتبع بما يتلاءم مع كل حالة منها.

أمـــا التنفيذ على المنقولات المرهونة خاصة الأوراق المالية فإن بيعها يـــتم طـــبقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثالث من الكتاب الثانى من قانون المرافعات وموضوعه التنفيذ على المنقول بحجز المنقول لدى المدين وبيعه أو طـــبقاً لأحكام الفصل الثانى من نفس الباب وموضوعه حجز الأسهم والسندات والإيـــرادات والحصــــص وبيعها أو طبقاً لأحكام حجز ما للمدين لدى الغير أو طبقاً لأحكام الرهن التجارى الواردة فى قانون التجارة الجديد حسب الأحوال.

موقف ذوى الدخل المحدود من مرحلة التنفيذ:

لـــم يرد فى قانون التمويل العقارى ميزة تعفى محدود الدخل من تحمل إجـــراءات التنفـــيذ على العقار. ولم يرد فى أوجه الإنفاق من صندوق الضمان المنصـــوص علـــيه فـــى المـــادة ٣٥ مـــن قانون التمويل العقارى سداد ديون المتعثرين. ذلك أن كل ما يفعله الصندوق هو تحمل جانب من قيمة القسط ولكن ليس كل القسط.

وقد وردت فى اللائحة التنفيذية بعض المزايا التكميلية لمحدودى الدخل بل ولغيرهم من المقترضين حيث تقول المادة ٥٥:

"يـــتولى الصـــندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقارى الذى يثبت التعـــثر فى الوفاء بها لأسباب عارضة وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط. ويبين النظام الداخلى للصندوق، قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط.

"ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات".

ويخلـــص من هذا أن الصندوق يؤخر شيئاً ما عملية إخراج المقترض مـــن العقار ولكن لابد إذا استمر التعثر أن يجرى المزاد والبيع بطريق التنفيذ الجبرى وهو يستتبع إخراج المقترض من العقار. ومع ذلك فهناك بعض الأمل لصالح المتعثر تطبيقاً للمادة ٥٦ من اللائحة وهى تقضى بأنه:

"إذا اشـــترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفـــاق التمويل العقارى ضد مخاطر الوفاء أو العجز تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ووفقاً للشروط الآتية:

"(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شـــهادة طبـــية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن خمسين فى المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة.

"(ب) التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول".

وواضـــح أنـــه فـــى غير هذه الحالات فالخروج من العقار هو مصير المتعثر إذا جاوز حدود التسامح سالفة الذكر.



الباب السابع
الأحكام العامة فى قانون التمويل العقارى

يلاحـــظ بصـــفة عامة أن نظام التمويل العقارى مكلف جداً بالنسبة إلى المقـــترض لتحمله بالتأمين واشتراك الصندوق وأتعاب خبراء التقييم والوكلاء والوسطاء فضلاً عن الأقساط والفوائد وأية مصروفات أخرى .

وقد نصت المادة ٣٩ من القانون على أن:

"تعـــد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقارى وعلى الممـــول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج.ويجب أن يـــرفق باتفاق التمويل إقراراً من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل".

وفى هذا النص وردت إشارة إلى شخص يسمى "الوسيط" والمقصود به الوسيط الذى يعمل سمساراً بين أطراف التمويل العقارى (الممول والمقترض) وقد نصت عليه المادة ٣٨ من القانون بقولها:

"لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم فى جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر فى اتفاق التمويل.

"وتحـــدد اللائحـــة التنفـــيذية قواعـــد وشروط وإجراءات القيد فى هذا الجدول".

كذلـــك ســـبق فى الأبواب السالفة ذكر الوكلاء العقاريين الذين يقومون ببـــيع العقـــار وخبراء التثمين الذين يحددون ثمنه الأساسى. وقد وردت أحكام

تفصـــيلية عنهم فى اللائحة التنفيذية للقانون فى الباب السادس وعنوانه "خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء". وهذه نصوصها:

المـــادة ٣٩: "علـــى من يرغب فى القيد لدى الهيئة فى جداول خبراء التقيـــيم أو الوكـــلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقارى أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذى تعده لذلك".

المـــادة ٤٠: "يجب أن تتوافر فى طالب القيد فى الجداول المشار إليها فى المادة السابقة الشروط الآتية:

(أ) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات فى المجال الذى يرغب القيد فيه.

(ب) أن يكـــون حاصـــلاً على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقيـــيم ووســـطاء الـــتمويل العقارى ومؤهل عال بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين.

(ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رد إليه اعتباره".

ولا شـــك فى أن اشتراط المؤهلات سيحرم الكثيرين من الممارسين فى مهنة السمسرة والوكالة وقت صدور القانون من العمل والكسب.

المـــادة ٤١: "تصـــدر الهيـــئة قراراتها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمســـة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به ويجـــب أن يكـــون القرار مسبباً فى حالة الرفض. وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلـــب بقـــرارها بخطـــاب مســـجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره".

المـــادة ٤٢: "لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه وذلك خلال ســـتين يومـــاً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت فى التظلم خلال ثلاثيـــن يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية"

ونعـــتقد هنا أنه من الأفضل أن يصدر قرار وزارى آخر أو قرار من الهيـــئة يتضـــمن كيفـــية إثبات الخبرة العملية المشترطة فى كل من هؤلاء فى مجاله.

المادة ٤٣: "تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده فى الجداول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات".

وتنظيماً لعمل خبراء التقييم تقول المادة ٤٤ من اللائحة:

"لخـــبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقارى ما يرونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم".

وتضيف المادة ٤٥ من اللائحة أنه:

"علـــى خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصـــول بقيمة العقار فى تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده فى الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم.

"وعلـــى الخـــبراء أن يـــراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها فى المادة ٢٢"

وتقرر المادة ٤٦ من اللائحة التنفيذية أنه:

"يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأى من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقارى كما يحظر عليهم شراء عقار قام بتقييمه".

وللطعن على تقرير خبير التقييم تتولى الهيئة بناء على طلب الطرف المعترض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه". (الصحيح أن يقال: أتعابهما) (المادة ٤٧ من اللائحة).

وطبقاً للمادة ٤٨ من اللائحة يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم.

أما عن وسطاء التمويل العقارى فإن المادة ٤٩ من اللائحة تلزم الوسيط: "بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذى تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقارى، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل. ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل".

ويتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوزالحد الذى يصدر بتعيينه قرار من مجلس إدارة الهيئة (المادة ٥٠ من اللائحة).

ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذى فوضه فى السعى إلى إبرام العقد (المادة ٥١ من اللائحة).

وعلـــى الوسيط أن يقيد فى دفاتره جميع عمليات التمويل العقارى التى يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة (المادة ٥٢).

وتوجـــب المادة ٤٠ من القانون على الممول أن يقوم "بإبلاغ المستثمر شـــهرياً بجمـــيع البـــيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية".

وقد حددت البيانات التى يتحدث عنها هذا النص المادة ٥٧ من اللائحة ونصها:

"على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية:

"(أ) قـــيمة الـــتمويل الأصلى والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

"(ب) قـــيمة ما أداه الممول (الصحيح المستثمر وليس الممول لأن الذى يدفع الأقســـاط هـــو المســـتثمر أو المقترض) من أقساط السداد وما أداه من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار.

"(ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.

"(د) أيـــة رســـوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى.

"(هـ) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه.

"(و) أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل.

"(ز) أيـــة معلومـــات تتصـــل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقارى.

وتقضـــى المـــادة ٤١ من القانون بأن ينشأ "لدى الجهة الإدارية مكتب لـــتلقى وفحـــص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له. وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب".

ونفاذاً لهذا النص تقضى المادة ٥٩ من اللائحة بأن:

"تقـــدم الشكوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتقيد فى سجل يعد لهذا الغرض ويسلم لمقدم الشكوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل".

وتوجـــب المـــادة ٦٠ من اللائحة: "على المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتـــيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها.

"وعلـــى المكتـــب إعداد تقرير نصف سنوى يعرض على مجلس إدارة الهيـــئة يتضمن إعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات".

وطبقاً للمادة ٦١ من اللائحة:

"يجـــوز لكـــل ذى شـــأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمســـتندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى والحصول على مستخرجات رسمية منها، وذلك وفقاً لأحكام المادة ٤٣ من القانون ومقابل أداء رســـم مقـــداره خمسون جنيهاً للاطلاع وعشرة جنيهات عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنيه".

الباب الثامن
الرقابة والعقوبات

نكتفى هنا بذكر المواد الخاصة بالرقابة والعقوبات فى نصوص قانون التمويل العقارى :

مادة ٤٢: للجهة الإدارية، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى أن تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الآتية:

(١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.
(٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوماً.
(٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.

ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقارى المخالفة:

(١) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها فى شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاول هذا النشاط، خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص.
(٢) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمنى محدد.

مادة ٤٣: مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، يجوز لكل ذى شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقاً للقواعد والإجراءات التى تقررها هذه اللائحة.

وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقارى أو المساس بالصالح العام.

مادة ٤٤: يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها.

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذا الغرض، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.

مادة ٤٥: مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها فى أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

مادة ٤٦: يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له فى ذلك.

مادة ٤٧: يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين ٤ و٣٢ من هذا القانون والتى تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة ٤٨: يعاقب من يخالف أياً من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه.

مادة ٤٩: يجوز، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة، الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات، بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، ويكون الحكم وجوبياً فى حالة العود.

مادة ٥٠: لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة، ويترتب على الصلح إنقضاء الدعوى الجنائية.

مادة ٥١: يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم.

مادة ٥٢: تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

الملحق رقم ١

النصوص المتعلقة بالتمويل العقارى

(قانون الرهن العقارى -
اللائحة التنفيذية -
قرار انشاء الهيئة)

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بإصدار قانون التمويل العقارى

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها ، والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ، يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التمويل العقارى ، ويلغى كل حكم يخالف أحكامه .

(المادة الثانية)

فى تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذاً له يقصد بعبارة «الوزير المختص» «وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية» وبعبارة «الجهة الإدارية» «الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقارى» «وتتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية» .

(المادة الثالثة)

يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق فى تاريخ العمل به .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لمضى ثلاثة أشهر على تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣ ربيع الآخر سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١ م) .

حسنى مبارك

قانون التمويل العقارى

الباب الأول

أحكام عامة

مادة ١ - تسرى أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى ، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنًا رسميًا ، أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول طبقًا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويطلق على هذا التمويل اسم «التمويل العقارى» وعلى ذلك الضمان اسم «الضمان العقارى» ، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمى أو بغير ذلك من الضمانات اسم «العقار الضامن» وعلى المشترى أو من حصل على التمويل فى غير حالة الشراء اسم «المستثمر» ، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات .

مادة ٢ - تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقارى ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ٣ - تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون بشرط قيدها فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض :

(١) الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل نشاط التمويل العقارى ضمن أغراضها .

(٢) شركات التمويل العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من هذا القانون .

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى ، بعد موافقته ووفقًا للقواعد التى يقررها ، أن تزاول نشاط التمويل العقارى دون قيدها لدى الجهة الإدارية ، ولاتسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون .

مادة ٤ - تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشترى العقار أو لمن حصل على التمويل فى غير حالة الشراء ، وذلك فى ضوء الحالة العامة لسوق العقارات .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول .

مادة ٥ - دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة فى سبيل تدبير التمويل العقارى بتوفير مساكن اقتصادية لذوى الدخول المنخفضة ، بمايلى :

(**أولا**) تخصيص بعض الأراضى المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادى .

(**ثانيا**) تحمل قيمة المرافق العامة التى تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية .

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوى الدخول المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقارى لهم .

الباب الثانى
اتفاق التمويل

مادة ٦ - يكون التمويل العقارى فى مجال شراء العقارات وفقًا لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلى بين الممول والمشترى باعتباره المستثمر وبائع العقار ، ويجب أن يتضمن الاتفاق مايأتى :

(أ) الشروط التى تم قبولها من البائع والمشترى فى شأن بيع العقار بالتقسيط ، بما فى ذلك بيان العقار وثمنه .

(ب) مقدار المعجل من ثمن البيع الذى أداه المشترى للبائع .

(ج) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن وشروط الوفاء بها ، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل .

(د) قبول البائع حوالة حقوقه فى أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها .

(هـ) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشترى خالية من أى حقوق عينية على الغير

(و) التزام المشترى بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول ، وذلك ضمانًا للوفاء بها .

(ز) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخًا ثابتًا .

فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار فى بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات ، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أى طرف آخر يكون له شأن فى الاتفاق .

ويصدر الوزير المختص قرارًا بنماذج الاتفاقات المشار إليها فى الفقرتين السابقتين .

مادة ٧ - يجوز للمستثمر التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل .

ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول . وللممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته .

ولايجوز للممول رفض الموافقة على التصرف فى العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله ، إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقًا على ذلك .

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها .

مادة ٨ - إذا تصرف المستثمر فى العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة ، كان للممول أن يطالبه بباقى أقساط الثمن أو باقى قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لاتقل عن ثلاثين يومًا .

فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء ، كان للممول أن يتخذ فى مواجهته الاجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون .

مادة ٩ - يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه .

وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقًا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

الباب الثالث

قيد الضمان العقارى

وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

مادة ١٠ - يقدم طلب قيد الضمان العقارى إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمنًا البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقًا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار .

ويجب البت خلال أسبوع فى طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية ، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب .

ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر فى شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول . ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببًا .

مادة ١١ - مع مراعاة حكم المادة (٣٠٧) من القانون المدنى يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط التوريق والتى يصدر بها قرار من وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال وفقًا لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذًا له ، وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وفقًا للشروط التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة .

ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها ، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقًا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويستمر الممول فى تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التى يصدرها المحال له وبصفته نائبًا عنه وفقًا وفى الحدود التى يتضمنها اتفاق الحوالة .

وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر .

الباب الرابع

التنفيذ على العقار

مادة ١٢ - للممول فى حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاقها ، أو عند ثبوت نقص مخل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائى واجب النفاذ ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال ، وذلك خلال ستين يومًا على الأقل من تاريخ الإنذار .

مادة ١٣ - مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و(٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان ، كان ملتزمًا بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقًا لاتفاق التمويل العقارى .

ويكون للممول فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانونًا لسماع أقواله .

مادة ١٤ - يقوم الممول ، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل ، بإعلانه إلى المستثمر ، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لاتقل عن ثلاثين يومًا ، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لاتجاوز أسبوعًا على هامش قيد الضمان العقارى مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزه ، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم .

مادة ١٥ - يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية .

مادة ١٦ - إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى ، يصدر قاضى التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمراً بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك لمباشرة اجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ .

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد فى السجل .

مادة ١٧ - لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبينًا به أسبابه ، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف اجراءات التنفيذ على العقار مالم يقرر القاضى عكس ذلك . وللقاضى أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب .

مادة ١٨ - يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسى للعقار .

ويحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين .

مادة ١٩ - على الوكيل العقارى أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يومًا ولاتجاوز خمسة وأربعين يومًا ، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعتى الإنتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته .

مادة ٢٠ - يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع ، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض .

فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يومًا التالية يعلن عنه بذات الاجراءات المنصوص عليها فى المادة (١٩) من هذا القانون ، ولايجوز للممول أن يشترك فى المزايدة ، ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب ايقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع إلتزاماته .

وفى جميع الأحوال يعتبر العرض الذى لايزاد عليه خلال خمس دقائق منهيًا للمزايدة .

مادة ٢١ - إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط فى أى وقت سابق على إيقاع البيع ، وجب على الوكيل العقارى أن يوقف الإجراءات ، ويلتزم المستثمر بأن يؤدى إلى الممول المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ.

مادة ٢٢ - يصدر القاضى حكماً بإيقاع البيع بناء على ماتم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع . ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل .

ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره .

مادة ٢٣ - لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون.

مادة ٢٤ - لا يجوز إستئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب فى إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم ، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار ، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يومًا التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم .

مادة ٢٥ - لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك .

مادة ٢٦ - يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة . ويتولى قاضى التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف فى إجراءات المزايدة - توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم فى اليوم التالى لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ، ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ .

مادة ٢٧ - تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب .

الباب الخامس

شركات التمويل العقارى

مادة ٢٨ - يجب أن تتخذ شركة التمويل العقارى شكل شركة مساهمة مصرية ، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية .

ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكام المواد التالية .

مادة ٢٩ - يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذى تعده لهذا الغرض ، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لايجاوز عشرة آلاف جنيه .

مادة ٣٠ - على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بياناً بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه .

مادة ٣١ - تقوم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة .

ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا فى الحالات الآتية :

(١) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

(٢) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية فى مديرى الشركة .

(٣) صدور حكم بشهر إفلاس أى من مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه إعتباره .

(٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسى الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جناية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه إعتباره .

مادة ٣٢ - تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن مايأتى :

(١) الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة .

(٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل .

(٣) تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة .

(٤) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء .

مادة ٣٣ - يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية .

وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٣٤ - يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو في غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية ، وذلك كله وفقاً للقواعد والجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين .

الباب السادس

ضمانات التمويل العقاري

مادة ٣٥ - ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص .

يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخول المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لايجاوز ربع الدخل .

ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى .

مادة ٣٦ - تتكون موارد الصندوق من :

(١) الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (٢٪) من قسط التمويل ، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل .

(٢) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص .

(٣) ماتخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

(٤) حصيلة استثمار أموال الصندوق .

(٥) حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التى تؤدى وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ٣٧ - للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين .

مادة ٣٨ - لايجوز لغير الوسطاء المقيدة اسماؤهم فى جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر فى اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد فى هذا الجدول .

مادة ٣٩ - تعد الجهة الإدارية نموذجًا بالشروط الأساسية للتمويل العقارى ، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج . ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

مادة ٤٠ - يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريًا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٤١ - ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب .

الباب السابع

الرقابة

مادة ٤٢ - للجهة الإدارية ، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى أن تتخذ ماتراه مناسباً من التدابير الآتية :

(١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة .

(٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوماً .

(٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع .

ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقارى المخالفة :

(١) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها فى شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاول هذا النشاط ، خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص .

(٢) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمنى محدد .

مادة ٤٣ - مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، يجوز لكل ذى شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لايجاوز مائة جنيه ووفقاً للقواعد والإجراءات التى تقررها هذه اللائحة .

وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقارى أو المساس بالصالح العام .

مادة ٤٤ - يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها .

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذا الغرض ، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات .

الباب الثامن

العقوبات

مادة ٤٥ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر ، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها .

مادة ٤٦ - يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عنيه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصًا له فى ذلك .

مادة ٤٧ - يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و (٣٢) من هذا القانون والتى تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة ٤٨ - يعاقب من يخالف أيًا من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه .

مادة ٤٩ - يجوز ، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة ، الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات ، بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته ، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويكون الحكم بذلك وجوبيًا فى حالة العود .

مادة ٥٠ - لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص .

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ، ويترتب على الصلح إنقضاء الدعوى الجنائية .

مادة ٥١ - يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم .

مادة ٥٢ - تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية ، إذا كانت المخالفة قد أرتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها .

قرار مجلس الوزراء

رقم ١ لسنة ٢٠٠١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى

الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ فى شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؛

قـــــرر :

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار .

(المادة الثانية)

فى تطبيق أحكام اللائحة المرافقة يقصد بـ «القانون» قانون التمويل العقارى وبـ «الهيئة» الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٤ رمضان سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م)

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ عاطف عبيد

اللائحة التنفيذية

لقانون التمويل العقارى

الباب الأول

أحكام عامة

(مادة ١)

يكون التمويل العقارى وفقًا لأحكام القانون للاستثمار فى شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى .

(مادة ٢)

إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع ، جاز للممول أن يقبل - ضمانًا للتمويل - رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقًا مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله ، وللممول فى هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهنًا رسميًا لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها .

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة فى بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضمانًا للتمويل ، وذلك بعد موافقة الجهة التى خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل .

(مادة ٣)

يكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفقًا للمعايير الآتية :

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته ، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التى لايكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذى تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقارى واطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل .

(ب) لايجوز التمويل بأكثر من تسعين فى المائة من قيمة العقار .

(ج) تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر .

(د) لايجوز للممول توفير تمويل لمستثمر واحد أو أكثر ، بما يجاوز عشرة فى المائة من رأس ماله ، وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة ، أو للشخص الاعتبارى والأشخاص الاعتبارية الأخرى التى يساهم بأكثر من عشرة فى المائة من رأسمالها .

(هـ) فى الأحوال التى يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر ، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذى اتخذ أساسًا لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل ، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله .

(و) لايجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين فى المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخول المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) .

(مادة ٤)

على الجهات التى ترغب فى إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوى الدخول المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) ، بنظام التمويل العقارى وبالمزايا التى يقررها القانون فى هذا الخصوص ، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى مصحوبًا بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع .

ويبرم الصندوق اتفاقًا مع الجهة الراغبة فى إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله ، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق .

(مـادة ٥)

يتم تسليم أراضى الدولة التى تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوى الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقارى إلى الصندوق ، ويؤدى الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضى بالمرافق ، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذى ينظمه الاتفاق المنصوص عليه فى المادة (٤) من هذه اللائحة .

(مـادة ٦)

يقصد بذوى الدخول المنخفضة فى تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لايجاوز مجموع دخله السنوى تسعة آلاف جنيه ، أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجًا أو يعول .

وتكون الأولوية فى توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادى للمستثمر الأقل دخلاً ، وعند تساوى الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً .

الباب الثانى

التصرف فى العقار الضامن وتأجيره والتعجيل بالوفاء

(مـادة ٧)

على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو فى ترتيب حق عينى عليه أو فى تأجيره أو فى تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لاتقل عن ثلاثين يومًا .

(مـادة ٨)

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عينى ، إقرار كتابى من المتصرف إليه أو صاحب الحق العينى بالحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات .

(مـــادة ٩)

يجوز للممول أن يشترط ، للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له ، تقديم إقرار كتابى بحوالة حقه فى أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وبإعلان المستأجر أو الشاغل بالحوالة ، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقًا لاتفاق التمويل العقارى .

(مـــادة ١٠)

لايجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه فى المادة (٧) إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يومًا من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقًا عليه

(مـادة ١١)

إذا رغب المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل ، وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر ، ويتم فى هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقًا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل

الباب الثالث

قيد الضمان العقارى وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

(مـــادة ١٢)

يقدم طلب قيد الضمان العقارى من الممول أو المستثمر تطبيقًا لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار متضمنًا البيانات الآتية :

(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل .

ويجب ان يرفق بالطلب المشار إليه اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

(مادة ١٣)

يتولى مكتب الشهر العقارى المختص التحقق من صحة حدود العقار ومواصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به ، وله فى سبيل ذلك تكليف الطالب بأن يستوفى ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام .

ويكون البت فى الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه .

ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لإجرائه .

وفى جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات أو برفض الطلب مسببًا بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقًا لأحكام القانون .

(مادة ١٤)

يجب أن يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق ، والذى يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية ، ما يأتى :

(أ) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى المحال له .

(ب) بيان المقابل الذى التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل .

(ج) بيان تفصيلى بالحقوق المحالة بما فى ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها .

(د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التى تمت حوالتها بصفته نائبًا عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق .

(مـــادة ١٥)

مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق ، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها الجهة التى تباشر نشاط التوريق على ألا يقل تصنيفه الائتمانى عن المستوى الذى تحدده الهيئة العامة لسوق المال وأن يشمل لضمان كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقًا على أى شرط .

(مـــادة ١٦)

على الممول أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط وبمواعيد الوفاء ، وحالات الامتناع عنه ، وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح .

الباب الرابع

التنفيذ على العقار الضامن

(مـــادة ١٧)

لا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال ، على أن تتضمن الإنذار ما يأتى :

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .

(ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .

(ج) تحديد المدة التى يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على ألا تقل عن ستين يومًا من تاريخ الإنذار .

(د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقًا لاتفاق التمويل العقارى .

(هـ) تعيين موطن مختار للممول .

(مادة ١٨)

يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العينى والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان :

(أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل .

(ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقًا لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يومًا من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء .

(ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده .

(مادة ١٩)

يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقارى الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقارى خلال مدة لا تجاوز أسبوعًا من تاريخ الإعلان ، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزه بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ فى حقهم .

(مادة ٢٠)

يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية ، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزًا من تاريخ التأشير به .

(مادة ٢١)

يعين قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقاريًا لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلنى وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقًا لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر .

ويأمر قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره فى خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ .

(مـــادة ٢٢)

يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسى للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقارى على أن يتم التقييم وفقًا للمعايير الآتية :

(أ) قيمة العقار عند شرائه .

(ب) التعديلات التى طرأت على العقار بعد شرائه .

(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار .

(د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة فى ذات المنطقة أو فى مناطق مشابهة .

(مـــادة ٢٣)

يقوم الوكيل العقارى بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلنى خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذى على أن تتضمن ما يأتى :

(أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التى تفيد فى بيان أوصافه .

(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقارى .

(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذى لدى مكتب الشهر العقارى .

(د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع .

(هـ) شروط البيع والثمن الأساسى للعقار .

(و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسى لكل صفقة .

(ز) مقدار تأمين الاشتراك فى المزاد على ألا يقل عن واحد فى المائة ولا يجاوز خمسة فى المائة من الثمن الأساسى للعقار .

(مـــادة ٢٤)

على الوكيل العقارى قبل البدء فى إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوى الشأن فى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج فى العروض وإعلان الحاضرين بها .

(مادة ٣٥)

يقوم الوكيل بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع .

(مادة ٣٦)

تقدر أتعاب الوكيل العقارى بقرار من قاضى التنفيذ وفقًا لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذى استغرقته تلك الإجراءات على ألا تجاوز ثلاثة فى المائة من القيمة التى رسا بها المزاد .

الباب الخامس

شركات التمويل العقارى

(مادة ٣٧)

يجب أن تتخذ الشركة التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى شكل شركة المساهمة المصرية ، وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع ، وأن يتم الوفاء بالباقى خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

(مادة ٣٨)

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذى تعده الهيئة لذلك ، على أن يرفق به ما يأتى :

(أ) العقد الابتدائى للشركة ونظامها الأساسى .

(ب) السجل التجارى للشركة .

(ج) بيان بمؤهلات وخبرات مديرى الشركة ومديرى الفروع .

(د) إقرار من مؤسسى الشركة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة أو شهادة برد اعتباره .

(هـ) إقرار من مؤسسى الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جناية أو عقوبة جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو شهادة برد اعتباره .

(و) شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة .

(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص .

(مـــادة ٢٩)

يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التى لا يجاوز رأسمالها خمسين مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التى يجاوز رأسمالها هذا الحد .

(مـــادة ٣٠)

يشترط لمنح الترخيص ما يأتى :

(أ) استيفاء المستندات المشار إليها فى المادة (٢٨) .

(ب) أن يتوافر فى المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال فى ذات المجال .

(ج) أن يتوافر فى مديرى الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفى مديرى الفروع خبرة عملية فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلى أو القانونى لاتقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال .

(مـــادة ٣١)

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به ، وتكليف الطالب ، بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب ، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف وإلا سقط طلبه

وعلى الهيئة البت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها فى شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات .

(مـــادة ٣٢)

يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة ، ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفى الحالات المبينة فى المادة (٣١) من القانون .

(مـــادة ٣٣)

تقيد الشركات التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى فى سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذى تعده الهيئة لهذا الغرض ، ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومراقبى حساباتها .

(مـــادة ٣٤)

على الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبى الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية الستة أشهر المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة (٣٣) من القانون .

(مـــادة ٣٥)

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتى :

(أ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقًا لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التى تحددها القرارات الوزارية الصادرة فى هذا الشأن .

(ب) ألا تقل نسبة كفاية رأس مال الشركة عن عشرة فى المائة من إجمالى الأصول .

(ج) ألا تزيد نسبة الأصول المتداولة للشركة على خصومها المتداولة بأكثر من (٢٥٪).

(د) ألا يزيد إجمالى القروض التى حصلت عليها الشركة على عشرة أمثال رأسمالها .

(هـ) وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقاً للفقرة الرابعة من المادة (٣٢) من قانون التمويل العقارى .

(مادة ٣٦)

على الشركة الراغبة فى وقف نشاطها ، أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (٥٠٪) أو الإندماج مع شركة أخرى تعمل فى ذات النشاط أو فى غيره أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذى تعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتى :

اولا - بالنسبة للتوقف :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف .

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه .

(ج) التدابير المقترح اتخاذها لتصفية أصول الشركة وخصومها بما يكفل حماية مصالح المساهمين والعاملين بالشركة والدائنين لها .

(د) التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقارى إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

ثانيا - بالنسبة لتصفية الاصول :

(أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على (٥٠٪) من قيمتها السوقية .

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه .

(ج) التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقارى وفقاً لاتفاقات التمويل التى يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى .

ثالثا - بالنسبة للاندماج :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه .

(ب) مشروع قرار الاندماج .

(ج) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه .

(د) التقدير المبدئى لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التى بنى عليها التقدير .

(هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين فى الشركات المندمجة .

(و) التدابير المقترحة لحوالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكام القانون .

(مادة ٣٧)

تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل او مصالح المستثمرين أو المساهمين وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديم الطلب .

الباب السادس

خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء

(الفصل الأول)

أحكام عامة

(مادة ٣٨)

تسرى أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقارى .

(مادة ٣٩)

على من يرغب فى القيد لدى الهيئة فى جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقارى أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذى تعده لذلك .

(مادة ٤٠)

يجب أن تتوافر فى طالب القيد فى الجداول المشار إليها فى المادة السابقة الشروط الآتية :

(أ) أن تتوافر لديه خبرة لاتقل عن خمس سنوات فى المجال الذى يرغب القيد فيه .

(ب) أن يكون حاصلاً على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقارى ، ومؤهل عال بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين .

(ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية ، أو فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

(مادة ٤١)

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به ، ويجب أن يكون القرار مسبباً فى حالة الرفض ، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره .

(مادة ٤٢)

لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت فى التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية .

(مادة ٤٣)

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده فى الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات .

(الفصل الثانى)

خبراء التقييم

(مادة ٤٤)

لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقارى ما يرونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم .

(مـــادة ٤٥)

على خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار فى تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه برقم وتاريخ قيده فى الجدول وذلك خلال ثلاثين يومًا من تاريخ طلب التقييم .

وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها فى المادة (٣٢) .

(مـــادة ٤٦)

يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأى من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم ، أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقارى . كما يحظر عليهم شراء عقار قام بتقييمه .

(مـــادة ٤٧)

إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقارى التقييم الذى أجرى تطبيقًا للمادة (٤) من القانون ، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعترض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار ، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه .

(مـــادة ٤٨)

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم .

(الفصل الثالث)

وسطاء التمويل العقارى

(مـــادة ٤٩)

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذى تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقارى ، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

(مـــادة ٥٠)

يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز الحد الذى يصدر بتعيينه قرار من مجلس إدارة الهيئة .

(مـــادة ٥١)

يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذى فوضه فى السعى إلى إبرام العقد .

(مـــادة ٥٢)

على الوسيط أن يقيد فى دفاتره جميع عمليات التمويل العقارى التى يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة .

الباب السابع

ضمانات التمويل العقارى

(مـــادة ٥٣)

لمن يرغب من ذوى الدخول المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادى أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى على النموذج الذى يعده لهذا الغرض مرفقًا به ما يأتى :

(أ) وصف للعقار وموقعه .

(ب) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع .

(ج) شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض .

(د) شهادة بإثبات الدخل السنوى للطالب .

(هـ) أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق .

(مـــادة ٥٤)

يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم وإخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمه . ويجب أن يتضمن القرار فى حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ قبول الطلب .

(مـــادة ٥٥)

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقارى الذى يثبت التعثر فى الوفاء بها لأسباب عارضة ، وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط . ويبين النظام الداخلى للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب ، واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط .

ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات .

(مـــادة ٥٦)

إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقارى ضد مخاطر الوفاة أو العجز ، تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ووفقاً للشروط الآتية :

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن خمسين فى المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة .

(ب) التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول .

(مـــادة ٥٧)

على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية :

(أ) قيمة التمويل الأصلى والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

(ب) قيمة ما أداه الممول من أقساط السداد وما أداه من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار .

(ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

(د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .

(هـ) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

(و) أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل .

(ز) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقارى .

(مادة ٥٨)

ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقى وفحص الشكاوى التى يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقارى ، ويشكل المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة

(مادة ٥٩)

تقدم الشكوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتقيد فى سجل يعد لهذا الغرض . ويسلم لمقدم الشكوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل .

(مادة ٦٠)

يجب على المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها .

وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوى يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن أعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات .

(مادة ٦١)

يجوز لكل ذى شأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى والحصول على مستخرجات رسمية منها ، وذلك وفقا لأحكام المادة (٤٣) من القانون ، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيها للاطلاع ، وعشرة جنيهات عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنيه .



قرار رئيس جمهورية مصر العربية
رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١
فى شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون الهيئات العامة الصادر بالقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ ؛

وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة ؛

وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ ؛

وعلى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قــــرر :

(المادة الأولى)

تنشأ هيئة عامة تسمى « الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى » تكون لها الشخصية الاعتبارية العامة ، تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ، مقرها مدينة القاهرة ، ويجوز للهيئة أن تنشىء فروعاً لها بعواصم المحافظات .

(المادة الثانية)

غرض الهيئة القيام على شئون التمويل العقارى ، والإشراف على حسن تنفيذ قانونه ، ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنميته واتخاذ الإجراءات والتدابير التى تكفل كفاءة سوقه والحفاظ على حقوق المتعاملين .

(المادة الثالثة)

تختص الهيئة ، فى سبيل تحقيق غرضها ، بما يأتى :

(أ) رسم السياسات العامة التى يتطلب توجيه نشاط التمويل العقارى تطبيقها فى ضوء أحكام قانون التمويل العقارى .

(ب) إعداد وإمساك جدول تقيد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم فى القانون المشار إليه ، والإشراف على نشاطهم .

(جـ) إعداد وإمساك سجل تقيد به أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم فى القانون المذكور ، والإشراف على نشاطهم .

(د) إعداد وإمساك جدول تقيد به أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم فى ذات القانون ، والإشراف على نشاطهم .

(هـ) الترخيص لشركات التمويل العقارى بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها .

(و) البت فى طلبات اندماج شركات التمويل العقارى أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو الجزء الأكبر منها .

(ز) إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى .

(ح) تمكين كل ذى شأن من الاطلاع على ما يتوفر لدى الهيئة من السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها ، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، ووفقا للقواعد والإجراءات التى تقررها اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه ، ومقابل الرسم الذى تحدده هذه اللائحة .

(ط) توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقارى .

(المادة الرابعة)

يتولى إدارة الهيئة مجلس إدارة برئاسة رئيس الهيئة وعضوية كل من

نائب رئيس الهيئة .

ممثل عن البنك المركزى المصرى يختاره محافظ البنك .

ممثل عن كل من وزارات العدل ، والاقتصاد والتجارة الخارجية ، والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، لا تقل درجته عن رئيس قطاع ويصدر باختياره قرار من الوزير المختص .

اثنين من الخبراء يصدر بتعيينهما قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

ويصدر بتشكيل المجلس وتحديد بدل حضور جلساته قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

(المادة الخامسة)

يصدر بتعيين رئيس الهيئة وتحديد معاملته المالية قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على ترشيح وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ، ويتولى رئيس الهيئة إدارتها وتصريف شئونها وفقا لأحكام هذا القرار واللوائح التى يضعها مجلس الإدارة ، ويمثل الهيئة أمام القضاء ولدى الغير .

ويصدر بتعيين نائب رئيس الهيئة وتحديد معاملته المالية قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

ويكون تعيين رئيس الهيئة ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد ويحل نائب رئيس الهيئة محل رئيسها فى حالة غيابه أو قيام مانع به أو خلو منصبه .

(المادة السادسة)

تتكون موارد الهيئة من :

١ - الرسوم التى تحصلها وفقا لأحكام قانون التمويل العقارى والقرارات الصادرة تنفيذا له .

٢ - مقابل الخدمات التى تقدمها الهيئة للمتعاملين معها وفقا لما يقرره مجلس إدارتها .

٣ - القروض والمنح المحلية والخارجية التى يوافق عليها مجلس إدارة الهيئة وبشرط اعتمادها من السلطات المختصة قانونا .

٤ - الاعتمادات المالية التى تخصص للهيئة فى الموازنة العامة للدولة .

٥ - عائد استثمار أموال الهيئة .

(المادة السابعة)

مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العليا المهيمنة على شئونها وتصريف أمورها واقتراح السياسات العامة التى تسير عليها ، وله أن يتخذ ما يراه لازما من القرارات لتحقيق أغراضها ومباشرة اختصاصاتها ، وله على الأخص :

(أ) إصدار القرارات واللوائح الداخلية للهيئة والقرارات المتعلقة بشئونها المالية والفنية والإدارية .

(ب) وضع لائحة لشئون العاملين بالهيئة تتضمن القواعد المتعلقة بتعيينهم وترقيتهم ونقلهم ومرتباتهم وبدلاتهم وحوافزهم ومكافآتهم ، وغير ذلك من شئونهم ، بمراعاة القواعد الأساسية والضوابط والضمانات المنصوص عليها فى نظام العاملين المدنيين بالدولة .

(جـ) اتخاذ التدابير المنصوص عليها فى المادة (٤٢) من قانون التمويل العقارى المشار إليه ، وذلك عند مخالفة أحكامه أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، أو قيام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى .

(د) الموافقة على مشروع الموازنة السنوية للهيئة .

(هـ) النظر فى كل ما يرى الوزير المختص أو رئيس الهيئة عرضه من المسائل الداخلة فى اختصاصها .

(و) النظر فى التقارير الدورية التى تقدم عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالى .

وللمجلس أن يشكل من بين أعضائه لجنة أو أكثر يعهد إليها - بصفة مؤقتة - ببعض اختصاصاته كما يجوز له أن يعهد إلى رئيسه أو إلى أحد أعضائه بصفة مؤقتة ببعض اختصاصاته أو بأداء مهام محددة .

(المادة الثامنة)

يعقد مجلس الإدارة اجتماعا دوريا مرتين على الأقل كل شهر ، كما يجتمع عند الحاجة بدعوة من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية أو من رئيس الهيئة .

ولا يكون انعقاد المجلس صحيحا إلا بحضور غالبية أعضائه وتصدر قراراته بغالبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

ولا تكون قرارات الهيئة نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ، ويعتبر اعتماداً لها مضى خمسة عشر يوما على إبلاغه بها دون أن يعترض عليها .

(المادة التاسعة)

يكون للهيئة موازنة خاصة وتبدأ السنة المالية للهيئة مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهى بنهايتها ، ويفتح حساب للهيئة بالبنك المركزى المصرى تودع فيه حصيلة مواردها ويخصص للصرف منه فى أغراض الهيئة .

ويخضع الحساب الخاص للهيئة لرقابة وزارة المالية والجهاز المركزى للمحاسبات .

(المادة العاشرة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٢٦ أغسطس سنة ٢٠٠١م) .

حسنى مبارك



الملحق رقم ٢

هذا الملحق خاص ببعض النماذج التى وضعت فى لجنة من لجان اعداد القانون واللائحة التنفيذية . وقد وضعت باللغة الانجليزية بواسطة شخصية امريكية كانت ذات خبرة فى اعداد مشروعات مماثلة فى دول أخرى وهى السيدة / Elaine Weis

**ASSIGNMENT, SALE OR TRANSFER
OF SERVICING RIGHTS
(Article 13 of the Draft Real Estate Loans Law)**

If the servicing of a real estate loan is transferred from the lender or the original servicer or from any subsequent servicer to a new servicer, the existing servicer shall give notice to the borrower of the change in servicer at least 30 days before the effective date of the transfer and the new servicer shall give the notice to the borrower of the change in servicer not more than 15 days after the effective date of the transfer. The notices required by the existing servicer and the new servicer may be combined into a single notice, provided that the combined notice is given at least 30 days before the effective date of the transfer.

The notices from the existing and the new servicer shall state the name and business address of the servicer, the name and address of the new servicer, the address where the borrower should make his payments to the new servicer, if different from the new servicer's business address, the date on which the borrower is to stop making payments to the existing servicer, the date on which the borrower is to start making payments to the new servicer, the names and telephone numbers of individuals or departments at both the existing servicer and the new servicer that the borrower can contact if he has questions about the change in servicer and the times and days on which such individuals or departments will be open or available to answer the borrower's questions.

During the 60-day period immediately following the effective date of the transfer of the loan servicing, a loan payment received by the former servicer on or before its due date may not be treated as a late payment by the new servicer and no late fee or other penalty may be imposed on the borrower by the new servicer. Payments received by the former servicer after the effective date of the transfer of the loan servicing shall be paid over to the new servicer within five working days of receipt thereof. If the borrower continues to make his payments to the former servicer after the expiration of 60 days, the former servicer, at its option, can pay over the payments to the new servicer or return the payments to the borrower and the new servicer can charge the borrower any late fee or penalty to which it is entitled under the terms of the loan agreement.

Notices given on the specimen form for Notice of Change in Servicers shall be considered in compliance with this regulation, so long as the notices are given within the time periods specified.

SPECIMEN

Notice of Change in Loan Servicer

(Combined Notice by Existing Servicer and New Servicer)

You, (name of borrower) are the borrower on a real estate loan from (name of lender). You are currently making your loan payments to (name of existing servicer). You are hereby notified that the servicing of your real estate loan, that is, the right to collect payments from you, is being assigned, sold or transferred from (name of existing servicer) to (name of new servicer), effective as of (effective day and date of transfer).

This assignment, sale or transfer of the servicing of your real estate loan does not change any term or condition of your loan agreement, other than the terms related to the servicing of your loan.

(Name of existing servicer) will stop accepting payments from you on (day and date). You will start making your loan payments to (name of new servicer) at (address where payments to new servicer are to be made) with the first loan payment due on or after (day and date). If you make your loan payments by check, make your check payable to (specify).

If you continue to make your payments to (name of existing servicer) for more than 60 days from the effective date of the change of servicer shown above, your payments may be refused or returned to you. You may be required to pay the late charge or penalty stated in your loan agreement if (name of new servicer) does not receive your payment by the date it is due.

If you have any questions about this transfer of servicing or the future servicing of your loan, you can contact (name of new servicer) by calling (name of individual or department) at (telephone number) between _______ a.m. and _________p.m. on the following days ___________.

If you want to talk to (name of existing servicer) about this transfer of servicing, you can call (name of individual or department) at (telephone number) between _______ a.m. and _________p.m. on the following days ___________.



INFORMATION THAT CAN
BE DISCLOSED TO EFFECT A SECURITIZATION
(Article 13 of the Draft Real Estate Loans Law)

The lender, or any assignee or subsequent assignee of the lender, is not required to obtain the consent of the borrower to disclose information about the borrower, the real estate loan or the mortgaged real estate that the lender would otherwise be required to keep confidential if such disclosure is necessary to effect the assignment of the real estate loan and the mortgage securing the real estate loan in a securitization. The lender may provide all documents and may disclose all information the lender has or may obtain in the future relating to the real estate loan, the mortgaged real estate, and to the borrower, any guarantor, to the parties and for the purposes specified in this regulation.

a. To any of the entities and for the purposes specified in the Confidentiality of Bank Accounts Law, No. 205 of 1990.

b. To each purchaser, assignee or subsequent assignee of and each participant or investor in, a real estate loan, or any participations and/ or securities or any of their respective successors if such information is required to identify and legally enforce the real estate loan and mortgage transferred and the identity of the borrower is not disclosed. The identity of the borrower and any guarantor shall be encrypted in the sale, transfer, assignment or conveyance documents, the encryption key being deposited under seal with a bank.

c. To a rating agency responsible for rating the securities to be issued in the securitization involving the real estate loan, the Capital Market Authority, the Central Bank of Egypt or the Administrative Authority if such entity determines that the disclosure of such information is necessary to the performance of its duties.

d. To an auditor of the assignee or subsequent assignee if he determines, based on its own standards and criteria, that such information is

absolutely necessary to the performance of its duties, provided that the identity of the borrower is not disclosed.

e. To any entity maintaining databases on the underwriting and performance of real estate loans;

f. To an entity to which the lender, assignee or subsequent assignee has assigned or is to assign the responsibility for collection of the installments of and supplements and returns on the real estate loan or to an entity with which the lender, assignee or subsequent assignee has contracted to physically collect the payments on the real estate loan from the borrower and deliver such payments to the lender, assignee or subsequent assignee.

Any party to whom confidential information has been disclosed is subject to the restrictions on the disclosure of confidential information imposed by the Real Estate Loans Law, this regulation and the Laws of Egypt.

ESTABLISHING THE BASIC PRICE FOR THE PUBLIC AUCTION OF REAL ESTATE SUBJECT TO EXECUTION
(Article 20 (as revised) of the Draft Real Estate Loans Law)

GENERAL PROVISIONS

The basic price at which the real estate agent shall advertise and offer the real estate to be sold at public auction, pursuant to the provisions of Chapter Four *(or Five)* of the Real Estate Loans Law No ___ of 200__, "Execution on the Real Estate", shall be the market value of the real estate estimated by a valuation conducted according to the executive regulations relating to real estate valuation or the probable sales price ·mated by a real estate broker's price opinion (BPO) prepared according to the procedures specified in this regulation.

The basic price of investment residential real estate shall be established by a valuation of the real estate conducted according to the executive regulations relating to real estate valuation. The basic price of an individual dwelling unit, whether occupied by the borrower or a third party, shall be established by a BPO of the probable selling price of the real estate, prepared by a real estate broker recorded in the register of approved real estate brokers at the Administrative Authority. The BPO shall be reported on the specimen form.

The real estate agent shall obtain the valuation or BPO within thirty (30) days of his appointment by the execution judge. The cost of the valuation or BPO shall be included in the execution expenses.

BROKER'S PRICE OPINION (BPO)

A broker's price opinion (BPO) is a written estimate on the specimen form of the probable sale price of the real estate within the time frame specified in this regulation, prepared by a real estate broker recorded in the register of approved real estate brokers at the Administrative Authority. The BPO shall include the following:

1. a description of the real estate;
2. an estimate of the repairs, if any, needed to make the real estate marketable on the open market;
3. an evaluation of the characteristics and the trends in selling or listing prices of real estate located within five blocks of the subject real estate;
4. details of the competitive listings and closed sales on which the estimates of value are based

estimated on the "as-is" condition of the real estate, if the real estate is in good repair, or on both the "as-is" condition and the "as-repaired" condition of the real estate, if repairs must be made to make the real estate marketable on the open market;

6. the preparer's comments relating to his value estimates;
7. the preparer's signature

REGISTRATION OF APPROVED REAL ESTATE BROKERS AT THE ADMINISTRATIVE AUTHORITY

The Administrative Authority shall provide a register for recording of real estate brokers approved to prepare a broker's price opinion. The Administrative Authority shall prepare and publish in the Official Gazette at least once each calendar year a list of the real estate brokers recorded in the register. A copy of the list shall be made available to any person requesting a copy from the Administrative Authority, at a reasonable price per copy, as determined by the Administrative Authority.

Application; Registration Fee

An application for recording in the register of approved real estate brokers shall be submitted to the Administrative Authority on the form prepared for that purpose. A one-time fee of LE 500 for recording in the register shall be paid to the Administrative Authority. A real estate broker recorded in the register of approved real estate brokers shall be authorized to prepare a broker's price opinion unless and until he is stricken from the register.

Requirements for Registration of Approved Real Estate Brokers

A registered real estate broker must fulfill the following minimum requirements:

Have a university degree;

(2) Have been employed for at least five (5) years;

(3) Have been engaged in real estate brokerage activity for at least three (3) years, provided that at least one (1) year of this experience was acquired within the two (2) years immediately preceding the submission of the application for registration;

(4) Have a knowledge of current real estate market conditions and financing trends;

(5) Not benefit, directly or indirectly from the sale of the real estate at public auction;

(6) Not have been declared bankrupt, unless he has been rehabilitated;

(7) Not have been sentenced for a felony, or a crime of fraud or dishonesty unless he has been rehabilitated; and

(8) Have a good moral character and reputation and not have been dismissed from his position of employment or stricken from the register of a profession for matters affecting honesty and honor within the previous five (5) years.

A registered real estate broker who violates any of the above requirements shall be stricken from the register of approved real estate brokers.

DRAFT REQUIREMENTS FOR LICENSING
OF REAL ESTATE LENDING COMPANIES
(Articles 30, 31 and 33 of the Draft Real Estate Loans Law)

GENERAL PROVISIONS

Definitions

For purposes of this regulation, the term "real estate loans" means the loans for investment in real estate for the purposes specified in the Real Estate Loans Law No. _____ of 200__ ; "other mortgage loans" means loans secured by a mortgage on real estate other than real estate loans; "real estate financing contracts" means real estate installment sales contracts, real estate hire-purchase contracts and any other real estate financing instrument authorized by decree of the competent minister; "servicing" means collecting the payments, accounting for such payments and performing all necessary administrative services for a loan; "loan origination services" means services performed for or on behalf of another entity related to the loan origination, processing or funding functions, including taking and processing loan applications, registering the mortgaged real estate and inscribing the mortgage securing the loan at the Real Estate Office of Publicity, disbursing the proceeds of the loan and other necessary administrative functions; "cash equivalents" means bank time certificates of deposit, treasury bills and other marketable and negotiable debentures and finance bonds with a remaining maturity of less than three (3) months; "senior manager" means a general manager or executive general manager.

Activity of Real Estate Loans

Real estate lending companies are joint stock companies registered at the Administrative Authority to conduct the activity of real estate loans. The activity of real estate loans includes the following:

1. Granting or purchasing real estate loans to hold for investment and servicing such loans;

2. Granting or purchasing real estate loans and servicing real estate loans for sale to another entity or for accumulating pools of real estate loans for the purpose of securitization by the real estate lending company or by another entity;
3. Servicing real estate loans for another entity; or
4. Providing real estate loan origination services for another entity.

Companies that do not any exercise any of these activities are not required to register at the Administrative Authority.

Other Activities Permitted for Real Estate Lending Companies

In addition to exercising one or more of the activities of real estate loans set out above, real estate lending companies registered at the Administrative Authority may exercise any of the following activities:

1. Granting, purchasing, holding for investment and servicing other mortgage loans.
2. Purchasing, holding for investment and servicing real estate financing contracts on real estate not owned by the real estate lending company.
3. Purchasing and holding for investment real estate for the purpose of selling the real estate complete or divided into apartments, rooms or administrative or commercial units, whether furnished or unfurnished, financing the purchase of such real estate by the buyers with other mortgage loans or real estate financing contracts granted by the real estate lending company and servicing such loans or real estate financing contracts.
4. Granting or purchasing other mortgage loans or real estate financing contracts solely for the purpose of accumulating pools of such loans or contracts to be pledged as security for notes, debentures, finance bonds and other debt instruments issued by the real estate lending company or to be sold to another entity for the purpose of securitization.
5. Servicing other mortgage loans or real estate financing contracts for another entity.
6. Providing loan origination services for other mortgage loans and real estate financing contracts.

The competent minister may issue a decree authorizing real estate lending companies to exercise other activities.

Real Estate Lending Companies Prohibited from Accepting Money Deposits; Acceptance of Deposits on Behalf of Parties to a Real Estate Financing Transaction

A real estate lending company may not solicit or accept money deposits, as described under the provisions of Part III of the Commercial Law, No. 17 or 1999. A real estate lending company may accept and hold for the benefit of its clients, the deposit of money in relation to its real estate lending or servicing activities, provided that all such moneys shall be placed in a segregated account at a bank and shall not be commingled with the moneys and other funds of the real estate lending company.

Banks and Insurance Companies Can Invest in Real Estate Lending Companies

Banks registered with the Central Bank of Egypt, to the extent provided by the Banks and Credit Law, No. 163 of 1957, and the executive regulations and rules of the Central Bank of Egypt issued thereunder, and insurance companies registered with the Egyptian Insurance Supervisory Authority, to the extent provided by the Insurance Law, No. 10 of 1981 and the executive regulations issued thereunder, may invest in the shares of real estate lending companies as a founder or as a shareholder.

MINIMUM INITIAL CAPITAL REQUIREMENTS FOR REAL ESTATE LENDING COMPANIES

The issued capital required for the founding of a real estate lending company exercising one or more of the activities set forth in this regulation shall be as follows:

(1) At least two million Egyptian pounds (LE 2,000,000), paid in full in the form of cash or cash equivalents, if the real estate lending company exercises only the activity of loan origination services.

(2) At least three million Egyptian pounds (LE 3,000,000), paid in full in the form of cash or cash equivalents, if the real estate lending company exercises only the activity of servicing or only the activities of servicing and loan origination services. The real estate lending company may exercise the activity of loan origination services without any additional issued and paid up capital.

(3) At least five million Egyptian pounds (LE 5,000,000), paid up in full, if the real estate lending company exercises the activity of granting or purchasing real estate loans, or granting or purchasing real estate loans and other loans or real estate financing contracts, solely for the purpose of selling the loans or contracts to

another entity or for the purpose of securitization by the real estate lending company or another entity. The real estate lending company may exercise the activities set out in items (1) and (2) without any additional issued and paid up capital. At least half of the required issued and paid up capital shall be paid in the form of cash or cash equivalents. The balance of the required paid up capital may be in the form of contributed marketable debentures or finance bonds, shares, real estate loans or real estate to be used as the premises of the real estate lending company for carrying out its business.

(4) At least ten million Egyptian pounds (LE 10,000,000), paid up in full, if the real estate lending company exercises the activity of granting or purchasing and servicing real estate loans to be held for investment. The real estate lending company may exercise the activities set out in items (1), (2) and (3) without any additional issued and paid up capital. At least half of the required issued and paid up capital shall be paid in the form of cash or cash equivalents. The balance of the required paid up capital may be in the form of contributed marketable debentures or finance bonds, shares, real estate loans or real estate to be used as the premises of the real estate lending company for carrying out its business.

(5) At least fifteen million Egyptian pounds (LE 15,000,000) paid up in full, if the real estate lending company exercises the activity of granting or purchasing for investment and servicing other mortgage loans or purchasing for investment real estate financing contracts on real estate not owned by the real estate lending company. The real estate lending company may exercise the activities set out in items (1), (2), (3) and (4) without any additional issued and paid up capital. At least eight million Egyptian pounds (LE 8,000,000) of the required issued and paid up capital shall be paid in the form of cash or cash equivalents. The balance of the required paid up capital may be in the form of contributed marketable debentures or finance bonds, shares, real estate loans, other mortgage loans, real estate financing contracts or real estate to be used as the premises of the real estate lending company for carrying out its business.

(6) At least twenty million Egyptian pounds (LE 20,000,000), paid up in full, if the real estate lending company exercises the activity of investing in real estate to be sold to buyers through the granting of other mortgage loans or real estate financing contracts by the real estate lending company. The real estate lending company may

exercise the activities set out in items (1), (2), (3), (4) and (5) without any additional issued and paid up capital. At least ten million Egyptian pounds (LE 10,000,000) of the required issued and paid up capital shall be paid in the form of cash or cash equivalents. The balance of the required paid up capital may be in the form of contributed marketable debentures or finance bonds, shares, real estate loans, other mortgage loans, real estate financing contracts, real estate to be used as the premises of the real estate lending company for carrying out its business or real estate to be sold through mortgage loans or real estate financing contracts.

The amounts paid up by the shareholders in cash shall be deposited in a bank account. The securities and other instruments representing the amounts paid up in cash equivalents shall be kept in a safekeeping (custodial) account with the same bank that holds the cash deposit. The cash and cash equivalents paid shall remain in the custody of the bank and no withdrawal of the cash and cash equivalents shall be allowed until the legal representative of the company having power of attorney shall have submitted evidence of the registration of the company with the Administrative Authority.

Value of Non-Cash Contributions of Issued and Paid Up Capital

The values of the non-cash assets contributed to pay part of the required issued and paid up capital shall be established as follows:

1. Marketable (traded) securities (debentures, finance bonds or shares) shall be valued at their closing offer price as of the date immediately preceding the date of contribution;
2. Real estate loans or other real estate financing loans and contracts shall be valued at their book value, less any required allowance for losses;
3. Real estate shall be valued at its fair market value, as established by a valuation conducted according to the executive regulation on real estate valuation.

Evidence supporting the value of non-cash capital contributions shall be submitted to the Administrative Authority.

Maximum Amount of Loans Held for investment and Volume of Transactions

The executive regulations shall establish maximum levels for the outstanding amount of real estate loans and other real estate financing contracts and for the volume of real estate loan and other real estate financing transactions relative to the capital of real

estate lending companies with respect to each activity exercised by the real estate lending company.

Registration of Existing Companies as Real Estate Lending Companies

An existing joint stock company may register with and be licensed by the Administrative Authority as a real estate lending company if one of the principal purposes of the company is to conduct one of the activities of real estate loans specified in this regulation according to the procedures set out in this regulation.

An existing company applying for registration as a real estate lending company shall submit audited annual financial statements for the two fiscal years immediately prior to the date of the application and unaudited financial statements for the current fiscal year to date.

The minimum equity capital required for the registration of an existing company as a real estate lending company shall be the greater of: (1) the required issued and paid up capital for the activities which the company exercises or plans to exercise, as set out in this regulation; (2) the amount of capital required to satisfy the minimum leverage ratio specified in this regulation; or (3) the amount of capital required to satisfy the risk-weighted capital requirement specified in the executive regulations.

APPLICATION AND APPROVAL PROCEDURES

NOTE: THE FOLLOWING APPLICATION REQUIREMENTS AND PROCEDURES ARE BASED ON THE PROCEDURES FOR FOUNDING OF SECURITIES COMPANIES SET OUT IN THE CAPITAL MARKETS EXECUTIVE REGULATIONS. WHERE PROVISIONS ARE QUOTED VERBATIM, THE MELES ENGLISH TRANSLATION OF THE CAPITAL MARKETS REGULATIONS HAS BEEN USED.

Companies exercising any of the activities set forth in this regulation shall not be established except in accordance with the provisions and conditions prescribed in the Real Estate Loans Law No. ____ of 200__ and these regulations.

Preliminary Approval

The founders of a new real estate lending company or the person in charge of and responsible for managing an existing company, before undertaking the procedures for founding the company or registering the company as a real estate lending company, as the case may be may submit a request to the Administrative Authority to obtain a preliminary approval for submitting an application for registration, to which request

shall be attached the documents to be determined by the Administrative Authority. The preliminary approval shall be issued in light of the real estate market's need for the activity(ies) requested to be licensed or its need for founding the company to exercise the activity(ies).

FOUNDING THE COMPANIES

Documents to be Provided with the Application

Applications for founding real estate lending companies shall be submitted to the Administrative Authority on the form provided by the Administrative Authority, to which the following documents shall be attached:

1. Three (3) copies of the company's Heads of Agreement and its Articles of Association, duly signed by the founding members or their delegated assignee.
2. A certificate from the Commercial Register Department indicating that the Company's Trade Name does not represent any confusion with the name of other companies, provided that if any bank or other company owns 25 percent or more of the shares of the real estate lending company, the real estate lending company can use the name of that bank or company in its Trade Name.
3. A declaration from the concerned authority in the juridical person appointing a representative for it on the Board of the company, in case such juridical person is a member of the Board of Directors.
4. A declaration by the accounts auditor indicating his acceptance of such appointment.
5. A certificate from the quarter through which subscription has taken place, indicating full subscription to the company's shares and portions, and that the amount which should at least be paid up of the shares or the monetary portions has duly been settled.
6. A statement by the founding members delegated assignee, of the amendments introduces into the form/model of the company's Articles of Association and Heads of Agreement.
7. If the Heads of Agreement of the company comprise founding portions or profit shares, the papers and documents establishing the existence of the rights or obligation against which the aforementioned portions and shares have been given

shall be submitted together with evidence of assigning it to the company after its establishment.

8. If a portion of the company's capital consists of financial or real assets, evidence indicating its value shall be submitted, and the relevant procedures shall be completed.
9. Evidence of settling the founding fees to the Administrative Authority.

Register of Applications

The Administrative Authority shall provide a register wherein to record the application for founding of real estate companies. These applications shall be recorded and given successive numbers in order of the date of their delivery to the Administrative Authority. Each application shall have a special file in which the foundation documents and all related procedures shall be deposited.

The Administrative Authority shall issue a receipt for the applicant, indicating the submission of the application, its date and its entry number in the foregoing register.

Review of Applications for Completeness

The Head of the Administrative Authority shall designate the person or persons responsible for determining whether the foundation application is complete and for recording the foundation applications in the register. If such person determines that the application is complete, he shall complete the procedures for recording the company in the register. If he determines that there are missing documents or omitted data in them, the concerned parties shall be notified thereof within fifteen (15) days from the date the application was recorded in the application register.

PROFESSIONAL EXPERTISE AND QUALIFICATIONS OF COMPANY MANAGERS

Each senior manager of a real estate lending company shall fulfill the following criteria concerning their professional expertise and qualifications:

1. Have a university degree;
2. Have been employed for at least ten (10) years;
3. For at least five (5) years, provided that at least three (3) years of this experience was acquired within the five (5) years immediately preceding the submission of the

license application, have been employed as a manager in or practiced the profession of any of the following:

(a) Lending or credit management, including commercial lending, real estate lending and consumer lending

(b) Management of a bank or financial lease company

(c) Management of the collection activity (collection of and accounting for payments) for a bank or any company providing services to the public requiring the periodic payment of fees or charges, including a telephone company, electric or gas utility company, mobile phone company

(d) Attorney

(e) Professor in a field related to law, banking, real estate investment or securities

(f) Consultant specializing in financial management of companies, banking, real estate lending, real estate project feasibility, real estate investment

(g) Auditing of banks

The President is required to meet the professional qualification criteria in one or more of the fields of lending or credit management or management of a bank or financial lease company.

LICENSE

License Required

Each entity required to register with the Administrative Authority in order to conduct the activity of real estate loans shall obtain a license from the Administrative Authority. The companies and other bodies licensed for such activities shall be recorded in a special table to be provided for the purpose, with the Administrative Authority. The Administrative Authority shall publish the list of licensed companies annually in the Official Gazette.

Contents of the License

Each license granted shall contain the following information:

(a) a serial number

(b) the date of issuance of the license

(c) the name of the company or other body

(d) the address of the principal office of the company or other body

(e) the activities which the company or other body is authorized to exercise

(f) data on the company or other body and its capital

(g) the names of its Senior Managers, which shall include the and the members of its Board of Directors

All companies and other bodies licensed to exercise the activity of real estate loans shall be given a certificate of this license, in which shall be defined the type of activities licensed for exercise by the licensee, who shall refer thereto in its correspondence.

Licensing Fees

The license shall be granted against payment of fees to the Administrative Authority as follows:

Two thousand Egyptian pounds for exercising only the activities of servicing, loan origination or both.

Five thousand Egyptian pounds for exercising the activity of originating or purchasing real estate loans, other mortgage loans or real estate financing contracts on behalf of third parties or for the sole purpose of accumulating pools of such real estate financing instruments for securitization. The license for these activities includes the exercise of the activities of servicing and loan origination.

Eight thousand Egyptian pounds for the activity of granting or purchasing and servicing real estate loans, other mortgage loans or purchasing real estate financing contracts on real estate not owned by the real estate lending company to be held for investment.

Ten thousand Egyptian pounds for exercising the activity of purchasing and holding real estate to be sold and the purchases of the real estate by the buyers are financed

through the granting of other mortgage loans or real estate financing contracts by the real estate lending company.

Documents to be Submitted with an Application for a Real Estate Lending License

The application for a license to exercise the activity of a real estate lending company shall be submitted on the form provided for the purpose, to which the following shall be attached:

1. A certificate of recording the company in the Register of Commerce and the date, number and place of recording such entry.
2. The activities required to be exercised and how far the capital agrees with such activities.
3. A statement of the Board of Directors and the Senior Management, as well as their experience, as specified in this regulation.
4. Evidence to establish that there have been no sentences passed with inflicted offense or misdemeanor penalty in crimes affecting honor or honesty or in any of the crimes prescribed in the Companies, Trade or Real Estate Loans Laws, against any of the founding members, the members of the Board of Directors and the Directors of the company, nor that a bankruptcy declaration sentence has been passed against any of them unless he has been rehabilitated.
5. Evidence establishing the payment of license fees.
6. Any modifications introduced into the data, documents and instruments on the basis of which the company was founded.
7. Proof of having insured itself against the responsibilities for losses or damages caused to its clients due to an error made by the company, its directors or its workers, or as a result of the loss, damage or theft of the clients' documents or property.



DRAFT FINANCIAL CRITERIA FOR REAL ESTATE LENDING COMPANIES
(Article 34 of the Draft Real Estate Loans Law)

GENERAL PROVISIONS

Real estate lending companies shall maintain books, records and accounts prepared in accordance with Egyptian accounting standards.

For purposes of this regulation, the term "loan" means all loans held for investment by the company or held on behalf of investors in mortgage-backed securities issued by the company.

VALUATION OF THE COMPANY'S ASSETS

The value of a real estate lending company's assets and liabilities shall be established on the company's books, records and accounts in accordance with Egyptian accounting standards.

Real estate lending companies shall be required to establish and maintain an allowance for loan losses ("ALL") at a level that is adequate to absorb the estimated credit losses associated with the loan portfolio (including all binding commitments to extend credit). To the extent not provided for in a separate liability or capital account, the ALL should also be sufficient to absorb estimated credit losses associated with off-balance sheet credit instruments such as standby letters of credit.

The term "estimated credit losses" means an estimate of the current amount of the loan portfolio (net of unearned income) that is not likely to be collected; that is, net chargeoffs that are likely to be realized for a loan or pool of loans. The estimated credit losses should meet the criteria for accrual of a loss contingency (i.e., a provision to the ALL) set forth in this regulation and Egyptian accounting standards. When available information confirms specific loans, or portions thereof, to be uncollectible, these amounts should be promptly charged-off against the ALL.

Estimated credit losses should reflect consideration of all significant factors that affect repayment as of the evaluation date. Estimated losses on loan pools should reflect historical net chargeoff levels for similar loans, adjusted for changes in current conditions or other relevant factors. Calculation of historical chargeoff rates can range from a simple average of net chargeoffs over a relevant period, to more complex techniques, such as migration analysis.

Portions of the ALL can be attributed to, or based upon the risks associated with, individual loans or groups of loans. However, the ALL is available to absorb credit losses that arise from the entire portfolio. It is not segregated for any particular loan, or group of loans.

Responsibility of the Board of Directors and Management

It is the responsibility of the board of directors and management to maintain the ALL at an adequate level. The allowance adequacy should be evaluated, and appropriate provisions made, at least quarterly. In carrying out their responsibilities, the board and management are expected to:

- Establish and maintain a loan review system that identifies, monitors, and addresses asset quality problems in a timely manner.
- Ensure the prompt chargeoff of loans, or portions of loans, deemed uncollectible.
- Ensure that the process for determining an adequate allowance level is based on comprehensive, adequately documented, and consistently applied analysis.

Minimum ALL

For purposes of a real estate lending company's financial reports an adequate ALL should, after deduction of all assets classified loss, be no less than the sum of the following items:

1. For loans paid current, that is, within 30 days, whether analyzed and provided for individually or as part of pools, 1 percent of the total outstanding balance(s) of the loan(s)

2. For loans past due over 30 days up to 90 days, whether analyzed and provided for individually or as part of pools, 10 percent of the total outstanding balance(s) of the loan(s)
3. For loans past due over 90 days up to 180 days, whether analyzed and provided for individually or as part of pools, 20 percent of the total outstanding balance(s) of the loan(s)
4. For loans past due over 180 days up to 365 days, whether analyzed and provided for individually or as part of pools, 50 percent of the total outstanding balance(s) of the loan(s)
5. For loans past due over 365 days, whether analyzed and provided for individually or as part of pools, 100 percent of the total outstanding balance(s) of the loan(s)

Furthermore, management's analysis of an adequate reserve level should be conservative to reflect a margin for the imprecision inherent in most estimates of expected credit losses. This additional margin might be incorporated through amounts attributed to individual loans or groups of loans, or in an unallocated portion of the ALL.

When determining an appropriate allowance, primary reliance should normally be placed on analysis of the various components of a portfolio, including all significant credits reviewed on an individual basis. When analyzing the adequacy of an allowance, portfolios should be segmented into as many components as practical. Each component should normally have similar characteristics, such as risk classification, past due status, type of loan, industry, or collateral.

Factors to Consider in Estimating Credit Losses

Estimated credit losses should reflect consideration of all significant factors that affect collectibility of the portfolio as of the evaluation date. While historical loss experience provides a reasonable starting point, historical losses, or even recent trends in losses, are not by themselves, a sufficient basis to determine an adequate level. Management should also consider any factors that are likely to cause estimated losses to differ from historical loss experience, including but not limited to:

- Changes in lending policies and procedures, including underwriting, collection, chargeoff, and recovery practices.
- Changes in local and national economic and business conditions.
- Changes in the volume or type of credit extended.
- Changes in the experience, ability, and depth of lending management.
- Changes in the volume and severity of past due, nonaccrual, restructured, or classified loans.
- Changes in the quality of an institution's loan review system or the degree of oversight by the board of directors.
- The existence of, or changes in the level of, any concentrations of credit.

MINIMUM CAPITAL REQUIREMENTS

A real estate lending company registered with the Administrative Authority shall maintain equity capital in an amount at least equal to the following requirements.

Leverage ratio:

A real estate lending company shall maintain equity capital equal to at least 12 percent of its total assets as shown on its balance sheet as of the end of each fiscal quarter.

Risk-weighted capital:

A real estate lending company shall maintain capital sufficient to satisfy the following minimum risk-weighted capital requirements. A company shall meet the minimum risk-weighted capital requirement as of the end of each fiscal quarter. The minimum risk-weighted capital percentages shall be applied to the average of the amount of the assets in each class of asset during that quarter [$(Q_n + Q_{n+1}) / 2$]. The amount of each class of assets is net of allowances for loan losses and valuation allowances

Cash, deposits at banks, treasury bills and bonds	0%
Other traded securities	2%
Loans secured by deposits; loans secured by marketable securities; loans held for sale; off balance sheet liabilities	5%
First rank mortgage loans on owner-occupied residences	10%

Other mortgage loans on residential real estate (owner-occupied or rental; single or multiple unit); nontraded securities; other earning assets; real estate, furniture, fixtures and equipment for company's own use	15%
Commercial mortgage loans; other secured loans; other non-earning assets	20%
Construction and development loans, unsecured loans; direct real estate investment	25%
Retained portion of loans sold; subordinate or residual classes of mortgage-backed securities; guaranteed or recourse portion of loans sold; non-performing loans; real estate acquired in foreclosure; repossessed movables	30%

Transaction Volume Capital Requirement:

In addition to the leverage and risk-weighted capital requirements, a real estate lending company shall maintain capital sufficient to support its annual volume of transactions performed for third parties or for securitization in the following amounts:

1. Loan Origination

Two million Egyptian pounds (LE 2,000,000) for an annual transaction volume of up to two hundred million Egyptian pounds (LE 200,000,000), plus one million Egyptian pounds (LE 1,000,000) for the next one hundred million (LE 100,000,000) in annual transactions, or any part thereof, and five thousand Egyptian pounds (LE 5,000) for each one million in annual transaction volume in excess of two hundred million Egyptian pounds.

2. Loan servicing (or servicing and origination)

Three million Egyptian pounds (LE 3,000,000) for an annual transaction volume of up to one hundred million Egyptian pounds (LE 100,000,000), plus two million Egyptian pounds (LE 2,000,000) for the next one hundred million (LE 100,000,000) in annual transactions, or any part thereof, and ten thousand Egyptian pounds (LE 10,000) for each one million in annual transaction volume in excess of two hundred million Egyptian pounds.

3. Securitized loans

If the company will service the securitized loans, five million Egyptian pounds (LE 5,000,000) for an annual transaction volume of up to one hundred million

Egyptian pounds (LE 100,000,000), plus three million Egyptian pounds (LE 3,000,000) for the next one hundred million (LE 100,000,000) in annual transactions, or any part thereof, and thirty thousand Egyptian pounds (LE 30,000) for each one million in annual transaction volume in excess of two hundred million Egyptian pounds.

If the company will not service the securitized loans, five million Egyptian pounds (LE 5,000,000) for an annual transaction volume of up to two hundred million Egyptian pounds (LE 200,000,000), plus two million Egyptian pounds (LE 2,000,000) for the next one hundred million (LE 100,000,000) in annual transactions, or any part thereof, and twenty thousand Egyptian pounds (LE 20,000) for each one million in annual transaction volume in excess of two hundred million Egyptian pounds.

LONG TERM DEBT TO EQUITY CAPITAL REQUIREMENTS

A real estate lending company shall maintain a ratio of its equity capital to its long term debt, which is defined as the sum of all its debt obligations maturing in more than one year, including loans, debentures, finance bonds, mortgage bonds and mortgage-backed securities of at least 30 percent.

LIQUIDITY REQUIREMENTS

A real estate lending company shall maintain a ratio of its liquid assets, which are defined as the sum of the cash, deposits at banks, debt securities with a maturity of less than one year and the unused portion of bank lines of credit, to its short term liabilities, which are defined as the sum of loans and lines of credit due within one year and the portion of the principal amount of its long term debt obligations due in less than one year of at least 20 percent.

INTEREST COVER REQUIREMENTS

A real estate lending company shall maintain a ratio of its income available to pay its interest expense of not less than two times (2X).

MORTGAGE BOND AND MORTGAGE-BACKED SECURITIES COVER REQUIREMENTS

A real estate lending company shall not have an amount of mortgage bonds, which are defined as bonds issued by the company that are secured by real estate loans, other

mortgage loans or real estate financing contracts held for investment by the company, outstanding at any time greater than 80 percent of the net book value of the loans and contracts, which is the total amount of such loans and contracts less the allowances for losses on such loans, pledged as security for the mortgage bonds.

A real estate lending company shall not have an amount of mortgage-backed securities, which are defined as securities representing undivided interests in a portfolio of real estate loans, other mortgage loans or real estate financing contracts held by the company on behalf of the investors in such mortgage-backed securities, outstanding at any time greater than 120 percent of the net book value of the securitized loans and contracts, which is the total amount of the loans and contracts less the allowances for losses on such loans and contracts, in which undivided interests have been sold in a securitization.



SUBMISSION OF FINANCIAL STATEMENTS TO THE ADMINISTRATIVE AUTHORITY
(Article 35 of the Draft Real Estate Loans Law)

Each real estate lending company registered with the Administrative Authority shall submit to the Administrative Authority semi-annual financial statements in the form specified by the Administrative Authority. The semi-annual financial statements shall be prepared as of each June 30 and December 31 and shall be submitted to the Administrative Authority no later than two (2) months after the date of the statements (by February 28 for the December 31 statements and by August 31 for the June 30 statements). Each real estate lending company shall also submit a copy of its audited annual financial statements to the Administrative Authority within four months of the end of the company's fiscal year.

Real Estate Lending Companies

Statement of Condition

Assets

Cash on hand and bank deposits
Marketable securities held for investment, at cost
Valuation allowance (contra)
Trading account marketable securities, at lower of cost or market

Unpaid balance of loans held for sale
  Real estate loans
    Single unit
    Investment residential
  Other mortgage loans
  Other real estate financing contracts
  Other loans
Total loans held for sale
Discount on loans (contra)
Deferred fees and costs on loans (contra)
Loans held for sale, net of discount and fees
Valuation allowance
Net loans held for sale

Mortgage-backed securities held for investment

Loans held for investment
  Real estate loans
    Single unit
    Investment residential
  Other mortgage loans
  Other real estate financing contracts
  Other loans
Total loans held for investment
Allowance for loan loss
Net loans held for investment

Direct real estate investment
Other real estate owned
Valuation allowance (contra)
Net real estate

Company premises
Furniture, fixtures and equipment (net of accumulated depreciation
Other loans and receivables
Purchased servicing contracts, net of amortization
Excess servicing, net of amortization
Other assets

Total Assets

Reserve funds held for investors and mortgagors

Liabilities and Equity Capital

Loans from affiliates, due within one year
Loans from banks and non-affiliates, due within one year
Accounts payable
Other short term liabilities
Long term liabilities to affiliates
Other long term liabilities
Mortgage bonds
Other liabilities

Total Liabilities

Equity Capital

Shares issued and outstanding
Additional paid-in capital
Retained earnings
Legal reserve
Other reserve

Total Equity Capital

Total Liabilities and Equity Capital

Liability for reserve funds held for investors and mortgagors

Real Estate Lending Companies

Statement of Income

Income

Interest income
  Loans
  Investments
  Other interest income
Total interest income

Loan administration income
  Servicing fees
  Other loan administration income
Total loan administration income

Net gain (loss)
  On sale of loans
  On sale of servicing rights
  On sale of securities
  On sale of real estate

Other income

Total Gross Income

Expenses

Interest expense
Provision for loan losses
Provision for other losses

Personnel expense
Occupancy expense
Loan processing expense
Depreciation
Other expenses

Total Gross Expenses

Net income (loss) before taxes

Taxes

Net income (loss) after taxes

RULES AND CONDITIONS OF INSURANCE
(Article 39 of the Draft Real Estate Loans Law)

GENERAL PROVISIONS

For purposes of this regulation, the term "lender" means the originator of the real estate loan or any successor or assignee of the originator, the term "borrower" means the current debtor, whether the original borrower or a person who has previously assumed the loan, the term "loan agreement" means the real estate for investment loan agreement specified in Article 5 of the Real Estate Loans Law No. ____ of 200_ and the executive regulations issued thereunder.

Unless otherwise provided in the loan agreement, until the maturity or other termination of the real estate loan secured by a mortgage, the borrower shall maintain a property insurance policy insuring the improvements existing or erected in the future on the mortgaged real estate against loss by fire and such other hazards specified by the lender and shall maintain a life insurance policy on the primary borrower under the loan agreement and assign such life insurance policy to the lender.

CRITERIA FOR INSURANCE

The borrower shall obtain the insurance coverages from any Egyptian insurance company(ies). The lender may recommend an insurance company to the borrower, but shall not refuse to make the real estate loan solely because insurance was not purchased through the lender. The lender may set a lower return on the real estate loan if the borrower purchases insurance through the lender.

The required property insurance policy shall name the lender as the mortgagee on the real estate, show the lender's right in the mortgaged property, include a clause stating that the lender has a right to recovery notwithstanding the negligent or willful acts or omissions of the borrower and provide that all insurance proceeds from insurance claims resulting from the damage or destruction of the mortgaged real estate be paid directly to the lender.

The required life insurance policy shall be assigned to the lender under the terms of a life insurance assignment agreement, a specimen form of which is provided in this regulation.

All required insurance policies shall include a stipulation that the insurance will not be canceled or diminished unless the insurance company gives a minimum of thirty (30) days prior written notice to the lender, without disclaimer of the insurer's liability for failure to give such notice, and waivers by the insurer of all claims for applicable premiums against the lender.

The lender shall have the right to hold the insurance policies and renewal certificates. If the lender requires, the borrower shall promptly give to the lender all receipts of insurance premiums paid and renewal notices.

If the real estate loan is assigned, all rights of the lender in the insurance policies, including any claim to insurance proceeds attributable to losses but not yet paid to the lender, shall pass to the assignee.

In the event of an execution on the real estate mortgaged to secure the real estate loan or other transfer of ownership of the real estate in extinguishment of all or a part of the debt secured by the real estate, all right, title and interest of the Borrower in and to the insurance policies then in force concerning the real estate and all proceeds payable thereunder shall thereupon vest in the lender or the purchaser at the public auction or other transferee.

INSURANCE COVERAGE

Property insurance coverage shall be for the full insurable value of the mortgaged real estate, which is the full replacement cost of the improvements situated on the mortgaged real estate. The deductibles for property insurance may not exceed one percent (1%) of the policy's insurance limits for all covered losses. The amount of property insurance coverage may change during the term of the real estate loan if the full replacement cost of the improvements changes. Life insurance coverage shall be for at least the original principal balance of the real estate loan. Life insurance coverage may be decreasing term, provided that at all times, the death benefit payable is equal to at least 110% of the unpaid principal amount of the real estate loan.

PAYMENT OF INSURANCE PREMIUMS

The premiums for the insurance policies required by the Law and this regulation shall be paid when due in accordance with the terms of the insurance contracts. If the insurance contract

requires a single premium, the amount of the single premium shall be paid by the borrower at the official date of the loan agreement as a cost of the real estate loan. The lender, at his option, may advance the funds to the borrower for payment of the single premium and add the amount advanced to the principal amount of the loan. Any insurance premium added to the principal amount of the loan shall pay the same return to the lender as specified in the loan agreement.

If the insurance contract requires an annual insurance premium, the borrower shall pay the first year's premium at the official date of the loan agreement and each annual premium on or before its due date until the earlier of the maturity, termination or assumption of the loan.

The lender has the right to require the borrower to pay a portion of the annual premium each month into a special reserve account established at a bank. The reserve account may be an interest bearing or non-interest bearing account. The borrower will pay one-twelfth of the amount of the estimated next year's annual insurance premium in addition to and at the same time as his monthly payment of the installment and return on the real estate loan. The amount of the monthly payment into the reserve account shall be adjusted based on any changes in the amount of the insurance premium. The lender shall report to the borrower the amount held in the reserve account on each quarterly statement of the position of the real estate loan.

The lender shall obtain all invoices and policy renewal notices for the required insurance policies and pay the insurance premiums out of the reserve account before the applicable termination date. The lender shall maintain adequate records to prove payment of the insurance premiums. If there are not sufficient funds in the reserve account to pay the annual insurance premiums when they are due, the borrower shall pay to the lender the difference between the amount in the reserve account and the amount of the insurance premiums due before the termination date(s) of the insurance policy(ies). If there is a surplus in the reserve account after payment of the insurance premiums, the borrower may demand that the lender pay the surplus to the borrower. If the borrower does not demand payment of the surplus, the surplus shall be applied to the next year's insurance premiums and the monthly insurance premium payment shall be reduced accordingly.

Failure to Maintain Insurance

If the borrower does not provide the insurance coverages required by Law and this regulation, or fails to continue such insurance in force, the lender has the right to obtain the insurance coverage, at the borrower's expense. The insurance coverage obtained by the lender is not required to cover the borrower, the borrower's investment in the real estate or any of the borrower's movables and may provide greater or lesser coverage than was originally required or was in effect when the insurance coverage lapsed.

The lender has the right to demand reimbursement from the borrower for any insurance premiums advanced by the lender and may charge the cost of any insurance premiums advanced against the borrower's monthly installment payment. The lender, at his option, may to add the amount of the insurance premiums advanced to the amount of the real estate loan due. These amounts shall pay the same return as the return on the debt, as specified in the loan agreement, from the date the premiums were advanced until paid in full.

Settlement of Property Insurance Claims

In the event of loss, the borrower shall give prompt notice to the property insurance company and the lender. The lender may make proof of loss if not made promptly by the borrower. Any insurance proceeds, whether or not the underlying insurance was required by the lender, shall be applied to the restoration or repair of the real estate, if the restoration or repair is economically feasible and the ratio of the unpaid amount of the real estate loan to the market value of the restored or repaired real estate would be less than 60 percent. During the time the restoration and repair are being made, the lender shall have the right to hold the insurance proceeds. The lender is not required to pay the borrower any return on such proceeds.

The lender has the right to inspect the real estate to ensure the work has been completed to the lender's satisfaction. The lender shall pay the contractors, sub-contractors and material suppliers for the restoration and repair from the insurance proceeds in a single payment or in a series of progress payments as the work is completed. The lender may pay the contractor a specified advance not exceeding 10 percent of the total contract amount.

If the restoration or repair of the real estate is not economically feasible or the ratio of the unpaid amount of the real estate loan to the market value of the restored or repaired real

estate would be greater than 60 percent, the insurance proceeds shall be applied to repay the unpaid amount of the loan, whether or not then due, with the excess, if any, paid to the borrower. The insurance proceeds shall be applied first to pay the return and supplements due and then to the principal amount of the loan. The lender shall not charge the borrower a prepayment fee for prepayment of the loan as the result of the settlement of a property insurance claim.

If the insurance policy covers the movable property of the borrower located within the mortgaged real estate or includes loss-of-use or additional living expense clause covering increases in living expenses necessary for the insured borrower to maintain its normal living standards away from a residence that is being repaired or reconstruction or to permanently resettle elsewhere, any payment made by the insurance company for loss of contents or for living expenses shall be paid directly to the insured borrower. If any such payment is made jointly to the borrower and the lender, the lender must release the insurance funds to the borrower within two working days of receipt of such payment.

SETTLEMENT OF LIFE INSURANCE CLAIMS

Upon the death of the insured borrower, the borrower's heir(s) shall give prompt notice to th life insurance company and the lender. The proceeds from the life insurance policy shall be paid directly to the lender and the lender shall apply such proceeds to pay the unpaid principal amount of the real estate loan, whether or not due, the return due on the loan, any supplements due on the loan, any other amounts due relating to the loan and any costs or expenses incurred by the lender relating to the loan or the insurance policy. The lender's claim shall be settled prior to the claims of other creditors of the decedent's estate.

Any balance remaining of the proceeds from the life insurance policy received from the insurance company after payment of the amounts due on the real estate loan and the lender's expenses shall be paid by the Lender to the persons entitled to the proceeds under the terms of the life insurance policy, had the life insurance policy not been assigned to the lender.

SPECIMEN FORM

ASSIGNMENT OF LIFE INSURANCE POLICY AS COLLATERAL

1. For Value Received, the undersigned hereby assign, transfer, and set over to [name of Lender] of [address of Lender] its successors and assigns, (herein called the Assignee) Life Insurance Policy No. .... issued by the [name of insurance company] (herein called the Insurer) and any supplementary contracts issued in connection therewith (said policy and contracts being herein called the Policy), upon the life of [name of primary Borrower] of [address of Borrower] and all claims, options, privileges, rights, title, and interest therein and thereunder (except as provided in paragraph 3 hereof), subject to all the terms and conditions of the Policy and to all superior liens, if any, that the Insurer may have against the Policy. The undersigned by this instrument jointly and severally agree and the Assignee, by the acceptance of this assignment, agrees to the conditions and provisions herein set forth.

2. It is expressly agreed that, without detracting from the generality of the foregoing, the following specific rights are included in this assignment and pass by virtue hereof:

a. The sole right to collect from the Insurer the net proceeds of the Policy when it becomes a claim by death or maturity;

b. The sole right to surrender the Policy and receive the surrender value thereof at any time provided by the terms of the Policy and at such other times as the insurer may allow;

c. The sole right to obtain one or more loans or advances on the Policy, either from the insurer or, at any time, from other persons, and to pledge or assign the Policy as security for such loans or advances;

d. The sole right to collect and receive all distributions or shares of surplus, dividend deposits, or additions to the Policy now or hereafter made or apportioned thereto, and to exercise any and all options contained in the Policy with respect thereto; provided, that unless and until the Assignee shall notify the Insurer in writing to the contrary, the distributions or shares of surplus, dividend deposits and additions shall continue on the plan in force at the time of this assignment; and

e. The sole right to exercise all nonforfeiture rights permitted by the terms of the Policy or allowed by the Insurer and to receive all benefits and advantages derived therefrom.

3. It is expressly agreed that the following specific rights, so long as the Policy has not been surrendered, are reserved and excluded from this assignment and do not pass by virtue hereof:

a. The right to collect from the Insurer any disability benefit payable in cash that does not reduce the amount of insurance;

b. The right to designate and change the beneficiary; and

c. The right to elect any optional mode of settlement permitted by the Policy or allowed by the Insurer; but the reservation of these rights shall in no way impair the right of the Assignee to surrender the Policy completely with all its incidents or impair any other right of the Assignee hereunder, and any designation or change of beneficiary or election of a mode of settlement shall be made subject to this assignment and to the rights of the Assignee hereunder.

4. This assignment is made and the Policy is to be held as collateral security for any and all obligations of the undersigned, or any of them, to the Assignee, either now existing or that may hereafter arise under the Loan for Investment in Real Estate Agreement, dated the ______________ (the Agreement).

5. The Assignee and the undersigned agree and acknowledge the following:

a. That any balance of sums received hereunder from the Insurer remaining after payment of the unpaid principal balance on the loan evidenced by the Agreement, whether or not then due, the return and supplements due on the loan and any other amounts due on the loan in accordance with the Agreement, shall be paid by the Assignee to the persons entitled thereto under the terms of the Policy had this assignment not been executed;

b. That the Assignee will not exercise either the right to surrender the Policy or (except for the purpose of paying premiums) the right to obtain policy loans from the Insurer, until there has been default on the Agreement or a failure to pay any premium when due, nor until twenty days after the Assignee shall have delivered in person or mailed, by registered mail, return receipt requested, to the undersigned at the addresse(s) last supplied in writing to the Assignee specifically referring to this assignment, notice of intention to exercise such right; and

c. That the Assignee will upon request forward without unreasonable delay to the Insurer the Policy for endorsement of any designation or change of beneficiary or any election of an optional mode of settlement.

6. The Insurer is hereby authorized to recognize the Assignee's claims to rights hereunder without investigating the reason for any action taken by the Assignee, or the validity or the amount of the amounts due to the Assignee under the Agreement or the existence of any default thereon, or the giving of any notice under previous paragraph 5(b) or otherwise, or the application to be made by the Assignee of any amounts to be paid to the Assignee. The sole signature of the Assignee shall be sufficient for the exercise of any rights under the Policy assigned hereby and the sole receipt of the Assignee for any sums received shall be a full discharge and release therefor to the Insurer. Checks or drafts for all or any part of the sums payable under the Policy and assigned herein, shall be drawn to the exclusive order of the Assignee if, when, and in such amounts as may be, requested by the Assignee.

7. The Assignee shall be under no obligation to pay any premium, or the principal of or interest on any loans or advances on the Policy whether or not obtained by the Assignee, or any other charges on the Policy, but any such amounts so paid by the Assignee from its own funds, shall be added to the unpaid principal of the loan hereby secured, shall be due immediately, and shall pay a return at the same return rate then applicable to the unpaid principal of the loan.

8. The exercise of any right, option, privilege, or power given herein to the Assignee shall be at the option of the Assignee, but (except as restricted by paragraph 5(b)) the Assignee may exercise any such right, option, privilege, or power without notice to, or assent by, or

affecting the liability of, or releasing any interest hereby assigned by the undersigned, or any of them.

9. The Assignee may take or release other security, may release any party primarily or secondarily liable for any of the obligations under the Agreement, may grant extensions, renewals, or indulgences with respect to the obligations, or may apply to the amounts due under the Agreement in such order as the Assignee shall determine, the proceeds of the Policy hereby assigned or any amount received on account of the Policy by the exercise of any right permitted under this assignment, without resorting or regard to other security.

10. In the event of any conflict between the provisions of this assignment and provisions of the Agreement, with respect to the Policy or rights of collateral security therein, the provisions of this assignment shall prevail.

11. Each of the undersigned declares that no proceedings in bankruptcy are pending against him and that his property is not subject to any assignment for the benefit of creditors.

Signed and sealed this [date].

[signature]
Witness

[signature]
Insured or Owner

[address]

[signature]
Beneficiary

[address]

NOTICE OF INSURANCE ASSIGNMENT

To: [Insurance company]
[address]

Re: [name of borrower]
[address]

Gentlemen:

[Name of lender] is making a real estate loan to the above-referenced customer secured by the real estate designated below. Our customer has indicated he will secure life insurance coverage from you. The real estate has been mortgageated to us as security for the real estate loan, and the right to receive payment under the life insurance policy has been assigned to us. We request you send a signed original policy, or a true and certified copy of the policy immediately to.

Name of lender
Address of lender
Att: Officer/employee of lender

By: (name of officer/employee of lender making request)
Its: (Title of officer/employee of lender making request)

Customer Acknowledgment [signature of borrower]

SPECIMEN FORM OF CONSUMER INFORMATION ABOUT REAL ESTATE LOANS
(Article 41 of the Draft Real Estate Loans Law)

Introduction

You have decided to finance your home. This document describes the home financing and loan settlement process and explains your rights and obligations when you mortgage your home to secure a real estate loan. The Real Estate Loans Law, No. _____ of 200__ and its executive regulations apply to your loan and to the lender giving you the loan. This Law also applies to any mortgage broker who may be involved with your loan. All lenders and mortgage brokers are required by the Law to give you this document. You should receive it when applying for a loan or within a week afterwards.

Deciding What Loan is Best for You

Your choice of lender and type of loan will influence the monthly cost of your real estate loan and your settlement costs. You can get a real estate loan from a commercial bank, a real estate bank or a real estate lending company.

Real Estate Loan Brokers. Some companies or individuals, know as "real estate loan brokers" offer to find you a lender willing to make you a loan. A real estate loan broker may have a contract with a lender or lenders and may be working in the interests of these institutions, not as your agent or representative. Your real estate loan broker may be paid by the lender, by you as the borrower, or both. You should ask about the fees that the real estate loan broker will receive for its services.

Basic Facts About Real Estate Loans. The amount you borrow is called the "principal" of your loan. You will pay the lender a return on the principal at an annual return rate that will be stated in your loan agreement. The return rate you pay can remain the same until your loan is paid off or your loan agreement may permit the lender to change the return rate, after giving notice to you. A loan in which the return rate can be changed is called an "adjustable rate loan".

Real estate loans can be repaid over a term up to 25 years, but many lenders will offer only shorter term loans. Most loans will be repaid in equal monthly payments

including both principal, called the "installment", and return. This method of repayment of a loan is called "amortization". The portion of your monthly payment that is the return is calculated by multiplying the principal balance at the beginning of each month by 1/12 of the annual return rate. Your monthly payment minus the amount of return is the amount of the installment that will be applied to reduce your principal. Table 1 shows the amortization schedule for each LE 10,000 in principal for a real estate loan with a 12 year maturity and a return rate of 14%.

If your return rate changes, the amount you have to pay each month also will change. The lender has to notify you about any change in your return rate and your monthly payment at least 60 days before the date you have to make the new payment.

Loan Fees

You will have to pay for the costs relating to your loan. Some of these costs will be paid at settlement of your loan. Your lender may also charge you a commission to cover the cost of administering your loan. This commission is a percent of the unpaid principal on your loan and is paid in addition to your monthly payment of installment and return.

Comparing Loan Costs

When you are shopping for a real estate loan, you should compare all of the costs of the loan, not just the return rate. A loan with a lower return rate may actually cost you more, if the settlement costs and monthly commission are higher.

Important Loan Terms and Conditions

Loan Statement

The lender or servicer is required to give you a statement of loan position as of the end of each calendar quarter. No fee can be charged for providing you with this statement. The loan statement will show all of the transactions relating to your loan since the last statement date. If you think there is a mistake in your loan statement, you must notify the lender or servicer in writing within three months from the statement date. If you do not notify the lender within this time, you will be considered to have accepted the loan statement as correct and will lose your right to question or challenge the accuracy of the accounting on the statement.

Prepayment

You are not permitted to repay your loan in full during the first six months after the date of your loan. From after six months and until the end of five years from the date of your loan, the lender may charge you a prepayment fee if you pay your loan off in full or pay off a large amount of the principal of your loan within a year. This fee is equal to 2 percent of the amount you prepay. After five years, you can prepay your loan partially or in full without any prepayment fee.

Insurance

Your lender may require that you insure the real estate against the risk of loss from fire and other hazards and obtain a life insurance policy on your life to settle the loan if you die or are disabled. If your property is damaged or if you die or are disabled, the insurance company will pay the insurance benefit to your lender, who will either pay to have your real estate repaired or restored or apply the insurance payment to reduce the principal of your loan.

Mortgage Insurance or Loss Reserve

The lender may require that you obtain insurance or make payments into a loss reserve as protection against your non-payment of your loan. These payments will be in addition to your monthly payment of installment and return.

Tax, Insurance and Mortgage Insurance or Loss Reserve Payments. Your monthly payment will be used to repay the money you borrower, plus return. The lender may also require you to make additional monthly payments into a reserve account so that your lender can pay your real estate taxes, property, life and mortgage insurance premiums when they are due. The lender may require you to make a monthly payment to establish a loss reserve that can be used to make your loan payment if you fail to do so. The lender or servicer will give you an accounting of the transactions in your reserve account every three months on the statement of your loan position.

Rental Real Estate

If the real estate you are financing will be rented, you may be required to assign the rents, rental agreements and leases to the lender as additional security for your loan. You will continue to collect the rents and enter into rental agreements with your tenants as long as you keep your loan payments current. If you don't make your loan

payments, the lender will have the right to instruct your tenants to pay their rent directly to the lender or his agent. The rents the lender collects will be applied to pay your loan payments.

Transfer of Your Loan

While you may start the loan process with a lender or real estate loan broker, you could find that after settlement, that another company will be collecting the payments on your loan. Collecting loan payments is called "servicing" the loan. Your lender or real estate loan broker will disclose whether the servicing will be transferred to someone else.

The lender may also transfer your loan to another company that will issue securities related to a group of loans, which includes your loan. Your lender or loan servicer does not have to notify you if he transfers your loan for this reason, as long as he continues to service your loan. If another company will take over the servicing of your loan, both the old servicer and the new servicer will notify you of the change.

Restrictions on the Sale, Transfer and Rental of Your Real Estate

You have to get the lender's consent to sell, transfer or rent your real estate, unless the real estate was rental real estate when you obtained your loan. If you sell, transfer or rent your real estate without the lender's consent, the lender has the right to demand that you pay off the remaining principal of your loan in full. The law provides for exceptions to the lender's exercise of this right. These exceptions are explained in a document you will be asked to acknowledge when the loan is settled.

Execution on Your Real Estate

If you do not pay your loan payments when they are due, the lender has the right to demand that you bring all your payments current. If you fail to do so, the lender can demand that you pay off your loan in full. If you don't pay off your loan in full, the lender can execute on your real estate and have it sold at a public auction by a court-appointed real estate agent. The proceeds from the sale of your real estate will be applied to pay the principal and return amounts due to the lender. If your real estate is sold at public auction, you will have to vacate the real estate. At any time during this process, as long as it is before the public auction, you can reinstate your loan by paying all of the past due monthly payments, plus the costs of the execution. If you reinstate your loan during the execution process, the lender has the right to increase

the return rate by up to 5 percent. The higher return rate will be in effect until you have paid off your loan in full.

Your Settlement Costs

When you, the lender, the seller and any guarantor of your loan sign the loan agreement, the lender will pay out the money due to each party entitled to receive payment according to the settlement statement. The fees and costs you will owe include the loan origination fee, the fee to have the real estate valued, the costs of preparation of the loan agreement and other loan closing documents, notary fees for notarizing the loan agreement, any mortgage broker fee and any assumption fee. You will also be required to pay the costs of preparing an application to have your real estate registered and your mortgage inscribed at the Real Estate Office of Publicity and the fees charged for registration and inscription fees.

The lender is required to give you an estimate of these settlement costs when you apply for a loan. The lender's estimate is not a guarantee of what your settlement costs will be. You will receive a final settlement statement showing the actual settlement costs at least one day before the day you settle your loan.

Your Right to File Complaints

You have the right to file a complaint against a lender, real estate loan broker or servicer with the Administrative Authority if you believe that there has been a violation of the Real Estate Loans Law, No. ______ of 200__ or its executive regulations. A complaint must be in writing and should be sent to:

[name and address where complaints are handled]



REAL ESTATE VALUATION (APPRAISAL)
(Article 4 of the Draft Real Estate Loans Law)

GENERAL PROVISIONS

Definitions

For purposes of this regulation, the following terms shall have the meanings indicated next to each of them:

Contingent Fee: a fee or other form of compensation, payment of which is dependent on or conditioned by the reporting of a value for the real estate that is specified by one or more of the parties to a real estate loan.

Fair Market Value: the most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller, each acting prudently, knowledgeably and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of ownership from seller to buyer under conditions whereby the buyer and seller are typically motivated to consummate the sale, both parties are well informed or well advised and acting in what they consider their own best interest, a reasonable time is allowed for the offer of the real estate on the open market, payment is made in terms of cash or customary financial arrangements and the selling price of the real estate is not affected by special financing or sales concession granted by anyone associated with the sale.

Real Estate Valuation (Appraisal) Activity: the act or process of making a valuation (an appraisal) of real estate and preparing a valuation (appraisal) report.

Real estate lending transaction:	financing the sale, lease, purchase. refinancing, investment in or exchange of real estate or a right in real estate and the use of real estate or a right in real estate as security for a real estate loan, mortgage bond or mortgage-backed securities
Registered Real Estate Valuer (Appraiser):	a natural person who is recorded in the register of real estate valuers (appraisers) at and licenses by the Administrative Authority
Unbiased analysis, opinion or conclusion:	an analysis, opinion or conclusion relating to the nature, quality, value or utility of an identified parcel of real estate or an identified right or rights in real estate that is prepared by a person who is employed or retained to act, as a disinterested third party in rendering the analysis, opinion or conclusion
Valuation (Appraisal):	an unbiased analysis, opinion or conclusion that estimates the fair market value of an identified parcel of real estate or an identified right in real estate at a particular point in time.
Valuation (Appraisal) Report:	a written statement independently and impartially prepared by a real estate valuer (appraiser) setting forth a valuation and supported by the presentation and analysis of relevant market information

Real Estate Valuation Required

This regulation shall apply to real estate valuations relating to the real estate loans made by any of the entities registered at the Administrative Authority to conduct the lending activities specified by the Real Estate Loans Law No. ____ of 200__ ("lending institution"). For purposes of determining the maximum principal amount of a real estate loan, the fair market value of the real estate securing the real estate loan shall be established by a valuation of the subject real estate performed by a registered real estate valuer and reported in a valuation report certified by the registered real estate valuer. The registered real estate valuer must be selected from the list of registered real estate valuers at the Administrative Authority.

REGISTRATION AND LICENSING OF REAL ESTATE VALUERS

Registration and License Required: Exemptions

Except as provided in this Article, it is unlawful for anyone to represent to the public that he is a registered real estate valuer or to prepare a valuation or a valuation report relating to the real estate lending activity authorized under the Real Estate Loans Law No. ___ of 2000__ without first being recorded in the register of real estate valuers at the Administrative Authority and licensed by the Administrative Authority to conduct the activity of real estate valuation for real estate loans.

The following entities are exempt from the requirement to be recorded in the register and licensed as a real estate valuer to conduct the activity of real estate valuation for real estate loans:

(a) A real estate broker or sales agent who, in the ordinary course of his business, gives an opinion regarding the value of real estate to a potential seller or third party recommending a listing price of the real estate or to a potential buyer or third party recommending a purchase price of the real estate.

(b) An employee of a company who states an opinion of value or prepares a report containing value conclusions relating to real estate solely for his employer's use

(c) Any government official or employee while acting solely within the scope of his duties

(d) An auditor or accountant who states an opinion of value or prepares a report containing a value conclusions related to real estate while performing an audit

(e) An individual who states an opinion about the value of real estate that he owns or in which he has an ownership right

(f) An attorney who in the course of his practice, states an opinion of the value of real estate

Register of Real Estate Valuers

The Administrative Authority shall provide a register for recording of natural persons authorized to perform valuations of real estate for the bodies licensed to conduct the activity of real estate loans by Article 3 of the Real Estate Loans Law and the executive regulations issued thereunder. All real estate valuations made for the purpose of establishing the value of

real estate for purposes of real estate lending transactions must be performed by a real estate valuer recorded in the register. The Administrative Authority shall prepare and publish in the Official Gazette at least once each calendar year a list of the real estate valuers recorded in the register. A copy of the list shall be made available to any person requesting a copy from the Administrative Authority, at a reasonable price per copy, as determined by the Administrative Authority.

Issuance of License

The Administrative Authority shall issue a license document to each person recorded in the register of real estate valuers specifying the name of the registered real estate valuer, the number of the license and the expiration date of the license. The assigned number of the license shall be used in all contracts, certifications, valuations and other documents used by the license holder referring to his status as being a registered and licensed real estate valuer. The real estate valuer shall display the license at his principal place of business.

Requirements for Registration and Licensing of Real Estate Valuers

In order to be recorded in the register of real estate valuers and licensed as a real estate valuer, an applicant must fulfill the following minimum requirements:

(1) Have a university degree;

(2) Have been employed for at least five (5) years;

(3) Have been conducting the activity of real estate valuation for at least three (3) years, provided that at least one (1) year of this experience was acquired within the two (2) years immediately preceding the submission of the application for registration and licensing;

(4) Not have been declared bankrupt, unless he has been rehabilitated;

(5) Not have been sentenced for a felony, or a crime of fraud or dishonesty unless he has been rehabilitated;

(6) Have a good moral character and reputation and not have been dismissed from his position of employment or stricken from the register of a profession for matters affecting honesty and honor within the previous five (5) years; and

(7) Have satisfactorily completed, at his own expense, at least sixty (60) hours of classroom education in real estate valuation theory and practice.

For a period of two years from the effective date of this regulation, an applicant who meets the first six requirements may be registered and licensed on a provisional basis. The provisional registration and license will terminate at the expiration of the two year period if the person does not submit evidence of satisfactory completion of the classroom education requirement.

The Administrative Authority may register an employee of a real estate valuation company as a trainee real estate valuer if the individual does not meet the education and experience requirements for registration and licensing. A trainee real estate valuer may assist a registered real estate valuer in conducting the activity of valuation and preparation of valuation reports for real estate loans, but may not sign or certify a valuation report.

Application: Fees for Initial Registration and License

An application for recording in the register and receipt of a license shall be submitted to the Administrative Authority on the form prepared for that purpose. The fee to be paid for recording in the register and the license shall be LE 1000.

Expiration, Renewal and Reinstatement of License

(1) The initial registration and license issued under this regulation shall expire on the expiration date indicated on the license, which shall be one year from the date of recording in the register. No other notice of the expiration of the registration and license need by given to its holder.

(2) A registration and license expires if it is not renewed on or before its expiration date. To obtain a renewal of the registration and license, the holder of a current, valid license shall submit a renewal application and pay the prescribed renewal fee to the Administrative Authority prior to the expiration date of the license then held. The fees for renewal of the registration and license issued are LE 300. The registration and license will not be renewed if the applicant does not attach evidence to the application of completion of the classroom education requirement specified in Article ___ within two years of the effective date of this regulation.

(3) For a period of 30 days after the date a registration and license expires, the registration and license may be reinstated upon payment of the renewal fee and a late fee of LE 500. Any person who does not reinstate his registration and license within 30 days from the expiration date of the registration and license shall be stricken from the register of real estate valuers and shall be prohibited from conducting the activity of real estate valuation

for real estate loans. The Administrative Authority shall publish the name of any real estate valuer stricken from the register of real estate valuers in the Official Gazette within 30 days of the date the real estate valuer was stricken from the register.

Notification to Administrative Authority

A person registered as a real estate loan broker shall amend its registration statement with the Administrative Authority within ten (10) days of the date on which there is a change in:

The name under which the person exercises loan brokerage activities.

The address of the principal business location of the person.

If the person is not a natural person, any of its senior managers or partners.

A person registered as a real estate loan broker shall notify the Administrative Authority in writing within ten (10) days of:

The date a bankruptcy declaration sentence is passed against him

The date he is sentenced, with inflicted offense or misdemeanor penalty, in crimes affecting honor or honesty or in any of the crimes prescribed in the Companies, Trade or Real Estate Loans Laws.

PROFESSIONAL STANDARDS

Each person registered and licensed as a real estate valuer must comply with the professional standards set out in this Article in conducting the activity of valuation relating to real estate loans.

(1) A registered real estate valuer's client is the lending institution that engaged the real estate valuer, not the borrower or the seller of the real estate or any entity having third party rights in the real estate. The registered real estate valuer has a duty of loyalty and care to his lending institution client.

(2) A registered real estate valuer shall have a knowledge of current real estate market conditions, financing trends and of construction costs, materials, methods and standards

(3) A registered real estate valuer shall maintain a file on real estate sales transactions, including the financing involved.

(4) A registered real estate valuer shall not have any direct or indirect rights, financial or otherwise, in the real estate being valued or in the real estate lending transaction.

(5) A registered real estate valuer may not accept a contingent fee for conducting a valuation or preparing a valuation report.

(6) A registered real estate valuer may not enter into a contract to perform a valuation with a lending institution if he has performed a valuation for the seller or any third party having rights in the subject real estate within the previous six months.

(7) A registered real estate valuer may not submit to a client a valuation report on the subject real estate prepared for another client unless the current client agrees to accept the valuation report.

A registered real estate valuer who violates any of the foregoing professional standards shall be stricken from the register of real estate valuers and shall have his license revoked by the Administrative Authority.

CONDUCT OF A REAL ESTATE VALUATION

Valuation to be Obtained by Lending Institution

The lending institution shall arrange for the conduct of the real estate valuation and the preparation of the valuation report. The lending institution must be the client for whom the valuation report is prepared. A valuation report submitted by the borrower or the seller of the property shall not be accepted.

The valuation may be conducted by a registered real estate valuer who is an officer, employee or director of the lending institution ("related party") or an independent registered real estate valuer. The lending institution may charge a fee for the cost of a real estate valuation and valuation report conducted by a related party. The cost of the real estate valuation and valuation report conducted by a related party or an independent real estate valuer shall be paid by the buyer/borrower unless the seller and buyer agree to share the cost.

Independence of the Real Estate Valuation Function

The real estate valuation function should be independent of the loan and collection functions of the lending institution. If absolute separation of these functions cannot be achieved, a lending institution must be able to clearly demonstrate that it has prudent safeguards to isolate its real estate valuation process from influence or interference by the loan production and collection processes. However, in the case where the only individual qualified to analyze the real estate collateral may also be a loan officer, other officer, or director of the institution. To ensure their independence, such lending officers, officers, or directors should abstain from

any vote or approval involving real estate lending transactions for which they performed a valuation.

VALUATION METHODOLOGIES

Fair Market Value

The value of the real estate estate estimated by the real estate valuer in the valuation and valuation report is the fair market value of the subject real estate. The valuation shall consider the current market value of the property in its actual physical condition and subject to the use of the real estate in effect as of the date of the valuation. For real estate where improvements are to be constructed or rehabilitated, the lending institution may also request a prospective fair market value based on the real estate after the installation of the improvements. The fair market value of rental real estate shall be based on projected stabilized occupancy, with appropriate deductions and discounts for items such as leasing commissions, rebates, rent losses, vacancies and tenant improvements.

Acceptable Valuation Methods

Three acceptable real estate valuation methods can be applied in the valuation: the Comparable Market Value (CMV) [sales comparison] method, the cost method, and the income method. Selection of the most appropriate method to apply depends on the type of real estate being valued and the market conditions for the subject real estate.

Valuation of Non-income Producing Private Residences

For non-income producing private residences, the fair market value shall be established by the residential Comparable Market Value (CMV) [sales comparison] method. The CMV method estimates the fair market value of the subject real estate on the basis of the market prices for comparable units, i.e. the actual sales price of similar residential units in the same location (within 5 blocks or approximately one kilometer) of the subject real estate. The valuation shall be based on three (3) sales of comparable units sold within the prior twelve (12) months. Additional comparable sales may be considered if they contribute significantly to understanding the real estate valuer's final determination of the fair market value of the subject real estate.

As a general rule, the real estate valuer shall use the actual sales price of the comparable unit in the valuation. If the real estate valuer is unable to obtain information on the actual sales price of a comparable unit, but has knowledge of the asking price and the actual completion of the sale, the asking price may be used in the valuation and adjusted for market conditions accordingly.

Adjustments should be made to the sales prices of the comparable units to reflect the differences between the comparable unit and the subject real estate. Adjustments are also made to reflect financing and sales concessions. If the subject real estate is superior to the comparable, the sales price of the comparable should be adjusted upwards and if the subject real estate is inferior to the comparable, the sales price of the comparable should be adjusted downward.

The following adjustments should be made to the sales prices of the comparable units:

Location: The sales comparables used should be located within 5 blocks (approximately 1 kilometer) of the subject real estate. If the three comparables are located within one block of the subject real estate, no adjustment for location is required. If the subject real estate is a unit in a multi-unit structure or project, at least one of the comparable sales must be situates outside the structure or project which contains the subject real estate.

Site and View: Adjustments are based on their influence on the sales price, due to the appeal of the site, view, lot size, floor in a multistory building and topography of the subject real estate compared to the comparable.

Construction Quality: Adjustments are based on differences in the quality of construction between the subject real estate and the comparables, including the quality of construction of the structures in which the subject real estate and the comparables are situated and the interior finishing quality of the units. Construction quality includes the types of materials and construction methods used as reflected by the cost less accrued depreciation and market reaction.

Age: Adjustments are based on the effective age of the subject real estate and the comparables, which may also be considered as part of the condition adjustment. Age adjustments are based on an annual depreciation rate of 2.5%

Condition: If the subject real estate is new construction, condition adjustments should be based on information contained in the listings of the comparables, inspection of the comparables, interviews with knowledgeable parties and other data sources. If the subject

real estate is not new construction, adjustments are made for remodeling, upgrading, including electrical and plumbing systems, and other maintenance items that effectively improve the overall condition of the home. The estimated cost to cure deficiences is the basis for adjustments for inferior condition. Market studies and depreciated costs are the basis for adjusting for superior condition.

Market Trends: Adjustments for temporary speculative market trends that have inflated real estate prices to levels that are not sustainable.

Sales or financing concessions: Adjustments are made for any costs usually paid by the buyer that the seller agrees to pay, any discount offered by the seller or any financing costs paid by the seller to reflect the pound effect on the sales price as indicated by the market. Adjustments should also be made if the buyer is assuming the seller's real estate loan or is refinancing an existing loan or sales contract.

Valuation of Individual Residential Rental Units

For small residential rental real estate, that is real estate containing no more that eight (8) private residences, the valuer must analyze at least three rental comparables in addition to the three sales comparables. The rental comparables can be individual private residences or structures containing more than one rental private residence. The rental comparables are usually not the same comparables used in the comparable market value method. The units and structures selected as rental comparables shall be similar to the subject real estate in terms of both the individual units and the overall real estate, should be located within 10 blocks or 2 kilometers of the subject real estate and should accurately represent the rental market for the units in the subject real estate. The valuer must include a schedule of the subject real estate's actual current rents and estimated market rents.

In addition to the requirements for the comparable market value method analysis for non-income producing residential units, the valuation of rental real estate must include the unadjusted units of comparison for comparable sales. These are: (1) the sales price per square meter of the gross building area and (2) the sales price per square meter of the gross unit area. The valuer shall reconcile the adjusted sales prices of the comparable sales and the unadjusted units of comparison, as appropriate, according to the manner in which such properties sell in the market area. The valuer also should indicate what factors typical investors or purchasers in the market area consider when purchasing similar rental real estate.

Valuation of Investment Residential Real Estate

If the subject real estate is larger income-producing real estate, that is a structure or project containing more than 8 units, whether private residences or commercial units, the income method of valuation should be used in addition to the CMV method. Valuation by the income method can be by discounted cash flow (DCF) or comparable rent multiplier (CRM). The value of the subject real estate using the CMV method should be used to support the valuer's final determination of the fair market value of the real estate. The real estate valuer must note any detrimental conditions observed in the subject property or in the surrounding neighborhood and make appropriate adjustments to the estimated value of the property to take such detrimental conditions into account.

The discounted cash flow (DCF) method is based on the expected net rent (the rent less maintenance and administrative expenses) of the subject real estate discounted over a ten year period. A residual value is considered to reflect the value of the subject real estate accruing over a period equivalent to the time difference between the expected life of the real estate and the ten years. The discount rate is based on the interest rate on long term bank deposits. The discounted cash flow method is appropriate for rented housing units and rented real estate containing a mix of housing units and commercial units.

The comparable rent multiplier (CRM) method applies the ratio of the selling price of comparable rental real estate to the rental revenues from the comparables expressed as a multiple to the projected rental revenue of the subject real estate to estimate the market value of the subject real estate. This method is appropriate only for rented housing units and should not be used for real estate containing both residential and commercial units.

Valuation of New Construction and Special Purpose or Unique Real Estate

The valuation of new construction and real estate that is unique because of its use (e.g. a church), style or construction method may use the cost method of valuation. The cost method should not be used for other types of real estate. The cost approach must include proper adjustments to the construction cost for physical depreciation of the structure and/or the individual unit. A valuation report that relies solely on the cost approach for the fair market value estimate is not acceptable.

REAL ESTATE VALUATION REPORT

Form of the Valuation Report

Real estate valuation reports shall be prepared on the valuation forms specified by the Administrative Authority. A real estate valuation report must be dated not more than 60 days prior to the date of the loan agreement. The valuer will certify that the information in the report is accurate, internally consistent, fully supported and sufficiently documented.

Information to be Provided by the Parties

The seller of the subject property, the buyer and/or the lender must provide the following information on the subject property, as applicable, to the real estate valuer:

1. An accurate survey or other acceptable legal description of the property
2. The complete real estate loan agreement
3. Income and expense statements, property leases and a list of any movable property items that are included in the transaction, and
4. Any other information that may materially affect the value or marketability of the property.

Description of the Subject Real Estate

The real estate valuer is required to inspect the exterior and interior areas of the subject real estate and provide a complete description of the subject real estate and the immediate neighborhood. The real estate valuation report must include a sketch or plan of the layout of the subject real estate, including the dimensions and estimates of the gross area of the unit(s) being financed, the gross area of the building in which the unit(s) are located and the number and types of rooms contained in each unit contained in the subject real estate . Photographs of the subject real are recommended, but not required.

Real estate valuation reports on real estate that requires repair, alteration or completion, must include the plans and specifications for such repairs, alterations of construction.

Contents of the Valuation Report

The real estate valuation report must be sufficiently descriptive to enable the reader to ascertain the estimated fair market value of the subject real estate and the rationale for the

estimate and provide detail and depth of analysis that reflect the complexity of the real estate being valued. The valuation report shall contain sufficient supporting documentation with all pertinent information reported so that the valuer's logic, reasoning, judgment and analysis in arriving at a conclusion indicate to the reader the reasonableness of the fair market value reported. Any personal property, fixtures or intangible items that are movable property but are considered in the valuation should be listed, described and appropriately valued.

At a minimum, the real estate valuation report must include the following sections:

Description of Subject Property

This section of the report must clearly identify the subject real by providing a complete address and legal description. The sales price, contract date and loan charges paid by or sales concession made by the seller must be stated as set out in the real estate loan agreement.

Neighborhood Section

This section must contain an accurate description of the subject neighborhood and the factors that influence the market value and marketability of housing units located in the neighborhood. The information presented in the neighborhood section must be consistent with and support the conclusions reached by the valuer. Unfavorable factors presented in the neighborhood section require the valuer to address the impact of those factors on the value and marketability of the subject real estate.

Site Section

This section must accurately describe the physical characteristics of the site and the specific unit(s) being financed. The valuer should address the quality of construction of the structure, the floor plan of the individual unit(s), availability of parking and any other features of the building that would materially affect the selling price or marketability of the subject real estate.

Comments Section

The comments section should include any other information the valuer believes would have a material effect on the selling price or marketability of the subject real estate.

Estimate of Value

The fair market value of the subject real estate as estimated by one or more of the three valuation methods specified in Article ____ of this regulation.

Reconciliation

If the valuer has used more than one of the three valuation methods estimate the fair market value of the subject real estate, the valuer must reconcile the estimates computed to determine a final fair market value estimate. The reconciliation must contain the conditions and assumptions of the valuation on which the final estimate of fair market value is based.

Final Estimate of Fair Market Value

The valuer must arrive at a final estimate of the fair market value of the subject real estate, state the effective date of the value estimate and sign the valuation report.

Unacceptable Real Estate Valuation Practices

The following are unacceptable real estate valuation practices:

1. Inclusion of inaccurate or incomplete data about the subject real estate, the neighborhood or any comparable sale used in the valuation.
2. Failure to report and/or consider any factor that has a material adverse effect on the value and/or the marketability of the subject real estate.
3. Reliance on comparable sales data provided by interested parties to the transaction, without independent verification.
4. The use of adjustments for differences between the subject real estate and the comparable sales that do not reflect the appropriate market reaction to such differences or the failure to make proper adjustments when they are clearly necessary.

Deficient Real Estate Valuation Reports

Real estate valuers are responsible for any deficiencies in their reports. A deficient report should be returned to the valuer for correction. An unreliable real estate valuation report should be replaced prior to the final credit decision. Changes to a real estate valuation's estimate of value are permitted only as a result of a review conducted by an appropriately qualified registered real estate valuer.

Draft Specimen Real Estate for Investment
Loan Agreement
(Article 5 of the Draft Real Estate Loans Law)

This day (__________) corresponding to the (____________) of the month of _________ of the year __________, and the hour is _________________, at the premises of the Office of Authentication of _________________.

Before me [name of the Notary Public] the Notary Public in the said office, and in the presence of each of:

1. [Name of witness] residing at [address of witness], holding identity card No.[personal or family card number] or a license from ______________, No. ___________.

2. [Name of witness] residing at [address of witness], holding identity card No.[personal or family card number] or a license from ______________, No. ___________.

Appearing as two witnesses having all the legal requirements, who know the parties to the agreement, hereinafter referred to as "the Parties"; who are present in front of me and their data are:

A. [First name of seller], the son of [second name of seller], the son of [third name or family name of seller] whose profession is _________________, residing at [home address of seller], and enjoying the nationality of the Arab Republic of Egypt or otherwise, as the First Party, hereinafter referred to as "the Seller".

B. [First name of buyer], the son of [second name of buyer], the son of [third name or family name of buyer] whose profession is _________________, residing at [home address of buyer], and enjoying the nationality of the Arab Republic of Egypt or otherwise, as the Second Party, hereinafter referred to as "the Buyer", and [first name of co-borrower], the son of [second name of co-borrower], the son of [third name or family name of co-borrower] whose profession is _________________, residing at [home address of co-borrower], and enjoying the nationality of the Arab Republic of Egypt or otherwise, as the Co-Borrower, the Buyer and the Co-Borrower hereinafter collectively referred to as "the Borrower".

C. [Name of lending institution] whose address is [address of lending institution], a [bank, real estate lending company, insurance company, other] authorized to engage in real estate lending activities, as the Third Party hereinafter referred to as "the Lender".

D. [First name of guarantor], the son of [second name of guarantor], the son of [third name or family name of guarantor] whose profession is ________________, residing at [home address of guarantor], and enjoying the nationality of the Arab Republic of Egypt or otherwise, *(if the guarantor is a juridical person)* [name of guarantor] whose address is [address of guarantor], a [joint stock company, limited liability company, partnership, other form of organization], who has given a guaranty of payment of the obligations of the Borrower under this Loan Agreement in favor of the Lender, as evidenced by the Unconditional Guaranty attached as Annex I of this Loan Agreement and incorporated herein by reference, as the Fourth Party, hereinafter referred to as "the Guarantor".

All Parties having acknowledged their capacity to enter into this Loan Agreement (hereinafter referred to as "the Agreement"), hereby agree as follows:

As Between the Seller and the Buyer

Article 1: By virtue of this Agreement and of [document of title conveying real estate to the Buyer]and as of the official date of this Agreement, the Seller sells, grants and conveys to Buyer and the Buyer purchases, with all effective and legal guarantees, and agrees to pay the Seller the amount of (the purchase price in words) Egyptian pounds (LE the purchase price in numbers), (the "Purchase Price") for the purchase of, the following described real estate(s) located in [district, city, governorate]:

[description of the real estate]

which has the address of (address of real estate).

Together with all the improvements now or hereafter erected on the real estate, and all easements, appurtenances, and fixtures now or hereafter a part of the real estate. All of the foregoing is referred to in this Agreement as "the Real Estate".

Article 2: The Seller acknowledges that he is the owner of the Real Estate by way of [inheritance, purchase, etc.], by virtue of [document of title of the Seller]; that the Real Estate is not charged with any kind of principal or accessory real rights: that all taxes attributable to the Real Estate for prior years have been settled completely; that all dues of contractors and workers are settled completely; that he had and still has continuous, clear and quite legal possession of the Real Estate; that he did not dispose of the Real Estate or any right in the Real Estate before this Agreement; that no legal proceedings are pending or settled against the Seller in connection with the Real Estate and that he has the right to sell, grant and convey the Real Estate to the Buyer.

Article 3: The Buyer acknowledges that he has inspected the Real Estate and has accepted it in its present state and that he has received all documents pertaining thereto. Immediately on signing this Agreement by the Parties, the Buyer becomes the sole owner of the Real Estate by virtue of this Agreement and he has full right, subject to the real estate registration procedures, to the use and exploitation thereof, including the right to dispose of, mortgage and the mortgaged Real Estate.

Article 4: The Parties acknowledge that the Buyer is the Borrower on the real estate loan (the "Loan") from the Lender evidenced by this Agreement and that the purpose of the Loan is to finance the Buyer's purchase of the Real Estate. The Parties further acknowledge that the financial terms of the transaction constituting or related to the Loan are as follows:

Purchase Price of the Real Estate	LE ____________________
Cash Deposit Paid by the Buyer	LE ____________________
Amount of the Loan	LE ____________________
Balance Due from the Buyer on the Purchase Price	LE ____________________

Article 5: The Lender shall pay the amount of the Loan and the Buyer shall pay the balance due on the Purchase Price, directly to the Seller, by cash or bank draft delivered in front of the Notary Public and the two witnesses as well as the Parties, provided, however that the amounts shown in the Settlement Statement as "Due from the Seller", shall be charged first against the balance due from the Buyer on the Purchase Price and next, against the amount of the Loan. No expenses or charges relating to, or in connection with the Loan to the Buyer to purchase the Real Estate, including payments of return, real estate taxes, property insurance and life insurance premiums, mortgage insurance premiums, loss reserve deposits, have been, or will be paid, funded, or borne by the Seller for or on behalf of the Buyer, except as shown in the Settlement Statement. The signature of the Seller on this Agreement is an acquittal of the settlement in full of the Purchase Price (unless the Notary states otherwise).

[*In the case of the Real Estate being partially completed, the following paragraph shall be included:*

The amount of the Loan in excess of the difference between the Purchase Price and the Buyer's Deposit shall be applied to the costs to complete the construction, repair or rehabilitation of the Real Estate ("the Works"). The Lender shall make payments directly to the builder, developer or contractor and the sub-contractors and materials suppliers responsible for performing the Works at every stage of the Works finished. The schedule for performance of the Works and payment for the Works finished will be agreed upon by the Buyer and the Lender, and, if the Seller is required to complete the Works, by the Seller.]

As Between the Buyer as Borrower and the Lender Relating to the Loan

Article 6: The Buyer, as the Borrower under this Agreement, in return for the Loan received from the Lender, promises to pay [principal amount of the loan in words] Egyptian pounds (LE principal amount in numbers) ("the Principal"), to the order of the Lender in the form of cash, check or draft by making a payment every month. The amount of the Principal paid each month is called the "Installment".

Article 7: The Borrower will pay a return on the unpaid Principal until the full amount of the Principal has been paid at a yearly rate of ______ percent (the "Return Rate"), to be calculated on the basis of a 30 day month and a 360 day year. The Return Rate is the rate the

calculated on the basis of a 30 day month and a 360 day year. The Return Rate is the rate the Borrower will pay both before and after any default of this Agreement, including the period of time required for the execution on the Real Estate. The Borrower agrees, understands and acknowledges that the Lender may change the Return Rate in accordance with the provisions of the Adjustable Return Rate Agreement attached as Annex II of this Agreement and incorporated herein by reference.

Article 8: The Borrower agrees, understands and acknowledges that he shall pay to the Lender each month, a commission at a monthly rate of (amount of commission) percent on the amount of the unpaid Principal, to pay the administrative costs of the loan ("Supplements") and that such Supplements shall be added to the monthly payment of the installment and return in calculating the Borrower's monthly payment.

Article 9: The Borrower will pay the Principal, return and supplements by making payments every month in the amount of LE [amount of monthly payment in numbers], (the "Monthly Payment") on the _____________ day of each month beginning on [date the first monthly payment is due] and ending on [date the last monthly payment is due] (as the "Maturity Date"). The Borrower will make his Monthly Payments to [the Lender or the name of the servicer] at [the address where the payments are to be made] or at a different place, if notified by the Lender or his agent, successor or assign of a change in the place where payments are to be made. The Borrower agrees, understands and acknowledges that the Monthly Payment may change if the Lender changes the Return Rate, as provided in Article 7 and Annex II of this Agreement. The Borrower will make the Monthly Payment until all of the Principal and return have been paid in full. If, on the Maturity Date, the Borrower still owes any of the Principal, he will pay the remaining unpaid Principal in full on that date

Article 10: The Borrower agrees, understands and acknowledges that, subject to the limitations and requirements of the Real Estate Loans Law No. _____ of 200__ and its executive regulations and the Acknowledgment of Assignment of the Loan and Disclosure of Information attached as Annex III of this Loan Agreement and incorporated herein by reference, the Lender may: (1) assign or transfer all or any part of the Loan and the Lender's accessory rights in the Real Estate mortgaged to secure this Loan or any other rights

established by this Agreement to a third party without notifying the Borrower of such assignment or transfer and (2) without notice to or the prior approval of the Borrower, disclose information about the Loan, the Real Estate, this Loan Agreement and the Borrower, including the information the Borrower provided to the Lender in his application for the Loan and the Lender's books and records showing the Borrower's payment performance on the Loan, to the third parties and for the purposes authorized in the executive regulations. The Borrower hereby waives any and all rights he may have under the Laws of the Arab Republic of Egypt to prohibit such disclosure.

Article 11: The Borrower agrees, understands and acknowledges that he has the right to make payments of the Principal in addition to his monthly installment at any time after six months from the official date of this Agreement ("Prepayment"), subject to the terms and conditions of the Terms of Prepayment attached as Annex IV of this Agreement and incorporated herein by reference. In the situations specified in Annex IV, the Borrower may be required to pay a fee for making a Prepayment.

Article 12: If the Lender does not receive the full amount of the Monthly Payment by the end of 15 calendar days after the date it is due, the Borrower shall pay a late charge to the Lender in the amount of 5 percent of the overdue Monthly Payment. The Borrower will pay this late charge promptly but only once on each late payment.

Article 13: The Borrower agrees, understands and acknowledges, that, subject to the terms of the Reserve Item Account Agreement attached as Annex V of this Agreement and incorporated herein by reference, unless waived in writing by the Lender, the Borrower shall pay to the Lender on the same day the Monthly Payment is due, sums for the payment of the yearly: (a) real estate taxes and assessments that may attain priority over the mortgage as a lien on the Real Estate; (b) insurance premiums on the property and life insurance coverages required by the Lender and (c) mortgage insurance premiums or loss reserve payments, if any. These items are called "Reserve Items" and the sums held as Reserve Items are called "Reserves". The Reserves are pledged as additional security for the Loan.

Article 14. All payments received by the Lender shall be applied: first, to pay the return due; second, to pay the Supplements due; third, to pay any prepayment fee due; fourth, to pay the Installment due; fifth, to pay any amounts due for Reserve Items; sixth, to pay any late charges due; seventh, to pay any other amounts due under this Agreement; and, last, to reduce the Principal.

Article 15: If the Borrower does not pay the full amount of each Monthly Payment within thirty (30) days from the date it is due, he will be in default. If the Borrower is in default, the Lender may send him a written notice telling him that if he does not pay the overdue amount by a certain date, the Borrower shall be required to pay immediately the full amount of the unpaid Principal and all the return and Supplements that he owes on that amount. That date must be at least thirty (30) days after the date of the notice. If the Lender requires the Borrower to pay immediately the Principal and all return and Supplements in full, the Lender is entitled to recover all of its costs and expenses in enforcing this Agreement, including attorney fees. Even if, at a time when the Borrower is in default, the Lender does not require him to pay the Principal in full, the Lender shall still have the right to do so if the Borrower is in default at a later time.

Article 16: The Borrower and any other person who has obligations under this Agreement waive any rights of presentment and notice of dishonor. "Presentment" means the right to require the Lender to demand payment of amounts due. "Notice of dishonor" means the right to require the Lender to give notice to other persons that amounts due have not been paid.

As Between the Borrower and the Lender Relating to the Real Estate

Article 17: The Buyer hereby officially mortgages the Real Estate as of the official date of this Agreement to the Lender to secure to the Lender 1) the repayment of the Principal and return of the Loan; (2) the payment of all Supplements and Reserves; (3)the payment of all other sums, with return, advanced to protect the Lender's rights in the Real Estate; and (4) the performance of Borrower's other obligations under this Agreement. Each part of the Loan is secured by the whole Real Estate and each part of the Real Estate secures the whole Loan. This mortgage has the First Rank and is subject to the provisions of the Law of Real Estate

Loans, No. _____, of 200__. The Data for inscribing this mortgage include all of the information set out in Article 1 of this agreement.

Article 18: For and in consideration of, and as additional security for, the Loan, the Borrower hereby executes the Assignment of Rents, Leases and Rental Agreements, attached as Annex VI of this Agreement and incorporated herein by reference, whereby the Borrower transfers and assigns to the Lender all of the Borrower's rights in present and future rents from and leases and rental agreements on the Real Estate.

Article 19: For and in consideration of, and as additional security for, the Loan, the Borrower shall obtain and assign to the Lender, by execution of the Assignment of Life Insurance Policy as Collateral attached as Annex VII of this Agreement and incorporated herein by reference, a life insurance policy on the life of the primary Borrower in an amount equal to the original Principal, or such lesser amount as the Lender may require.

Article 20: If the Borrower sells or otherwise disposes of all, any part of or any of his rights in the mortgaged Real Estate without the written consent of the Lender, the Lender, subject to the limitations of the Real Estate Loans Law, No. _____ of 200___ and its executive regulations, has the right to require immediate payment in full of the unpaid Principal, plus all return and Supplements due, secured by the mortgaged Real Estate. The Lender may not exercise this option if: (a) the intended transferee of the Real Estate has submitted a written application, along with all information required by the Lender and the executive regulations of the Real Estate Loans Law No. ______ of 200__, to the Lender for the intended transferee to replace the Borrower in the obligations resulting from this Agreement and (b) the Lender has not given written notice to the Borrower and the intended transferee of the Real Estate that the intended transferee has been disapproved to replace the Borrower in the obligations resulting from this Agreement. The Borrower will continue to be obligated under this Agreement unless the Lender releases the Borrower from his obligations in writing.

Article 21: If the Lender demands immediate payment of the unpaid Principal and the return, Supplements and amounts due on the Loan upon the sale, disposition or transfer of the Real Estate or any of the Borrower's rights in the Real Estate, the Lender shall give the Borrower

notice of such acceleration not less than thirty (30) days before the date on which the Borrower must pay all amounts due. If the Borrower fails to pay these amounts on or before the expiration of this period, the Lender, may pursue any remedies permitted by this Agreement or may execute on the Real Estate according to the Real Estate Loans Law, No. ______ of 200__.

Article 22: The Borrower shall promptly discharge any lien that has priority over the mortgage securing the Loan unless the Borrower: (a) agrees in writing to pay the obligation secured by the lien in a manner acceptable to the Lender; (b) contests in good faith the lien by, or defends against enforcement of the lien in, legal proceedings that in the Lender's opinion operate to prevent the enforcement of the lien; or (c) secures from the holder of the lien an agreement satisfactory to the Lender subordinating the lien to the mortgage securing the Loan. If the Lender determines that any part of the Real Estate is subject to a lien that may attain a higher rank than the mortgage securing the Loan, the Lender may give the Borrower a notice identifying the lien and the Borrower shall satisfy the lien or take one or more of the actions set forth above within 10 days of the date of the notice.

Article 23: The Borrower agrees, understands and acknowledges, as evidenced by his acknowledgment of the Agreement to Provide Insurance attached as Annex VIII of this Agreement and incorporated herein by reference, that he shall keep the improvements now existing or hereafter erected on the Real Estate insured against loss by fire and any other hazards for which the Lender requires insurance in the amounts and for the periods that the Lender requires. If the Borrower fails to obtain or fails to continue the required insurance in force, the Lender may, at its option, obtain coverage to protect the Lender's rights in the Real Estate.

Article 24: If the Lender requires mortgage default insurance as a condition of making the Loan and such insurance is available from a mortgage default insurance fund in Egypt or from an Egyptian insurance company, the Borrower shall pay the premiums required to obtain and maintain the mortgage default insurance coverage specified by the Lender. If the mortgage default insurance coverage required by the Lender is not available or ceases to be in effect, the Lender may require the Borrower to pay to the Lender each month a sum equal to one-twelfth of 1 percent of the unpaid Principal as of the date the most recent installment was

paid. The Lender will accept, use and retain these payments as a loss reserve. The Lender shall only require the Borrower to pay the premiums for mortgage default insurance, or make payments to provide a loss reserve, until such time as the unpaid Principal falls below 70 percent of the original Principal.

Article 25: The Borrower shall be in default of this Agreement if: (1) the Borrower or anyone occupying the Real Estate destroys, damages, or impairs the Real Estate or allows the Real Estate to deteriorate; (2) any forfeiture action or proceeding, whether civil or criminal, is begun that in the Lender's good faith judgment could result in forfeiture of the Real Estate or otherwise materially impair the lien created by the mortgage on the Real Estate or the Lender's accessory rights in the real estate; or (3) during the loan application process, the Borrower or any persons or entities acting at the direction of the Borrower or with the Borrower's knowledge or consent, gave materially false, misleading or inaccurate information or statements to the Lender, or failed to provide Lender with any material information, in connection with the Loan.

Article 26: If the Borrower fails to perform his obligations contained in this Agreement, or there is a legal proceeding that may significantly affect Lender's accessory rights in the Real Estate, then the Lender may do and pay for whatever is necessary to protect the value of the Real Estate and Lender's rights in the Real Estate, including paying any sums secured by a lien that has priority over the mortgage securing the Loan, appearing in court, paying reasonable attorney fees and entering on the Real Estate to make repairs. Although the Lender may take action, it does not have to do so. Any amounts disbursed by the Lender shall be added to the unpaid Principal. Unless the Borrower and the Lender agree in writing to other terms of payment, these amounts shall pay a return from the date of disbursement at the Return Rate on the Loan and shall be payable, with return, upon notice from the Lender to the Borrower requesting payment.

Article 27: The Lender or its agent may make reasonable entries upon and inspections of the Real Estate. The Lender shall give the Borrower notice at the time of or prior to an inspection specifying reasonable cause for the inspection.

Article 28: If all or any part of the Real Estate is expropriated for the public interest, the compensation of expropriation is hereby assigned and shall be paid to the Lender and applied to the unpaid Principal, whether or not then due, return and Supplements secured by the mortgaged Real Estate with any excess paid to the Borrower. If the Borrower abandons the Real Estate, the Lender is hereby authorized to collect and apply the compensation to the unpaid Principal, return and Supplements secured by the mortgaged Real Estate.

Article 29: Borrower shall have the right to have the execution on the mortgaged Real Estate discontinued at any time prior the awarding of the auction of the Real Estate by paying the Lender all sums that then would be due under this Agreement as if no acceleration had occurred or curing any default of any other terms and conditions of this Agreement and paying all expenses incurred by the real estate agent and the Lender in the execution on the Real Estate. Upon reinstatement by the Borrower, the Lender, at its option, may increase the Return Rate on the Loan by an amount not to exceed 5 percent and such increased Return Rate shall be applied to the unpaid Principal from the date of reinstatement of the Loan until the Maturity Date. The other terms and conditions of this Agreement shall remain fully effective as if no acceleration had occurred.

Article 30: After full settlement of the Loan and its accessories, the Lender shall cancel the mortgaged and have such cancellation inscribed at the Real Estate Office of Publicity. The Lender shall not charge the Borrower any fee for cancellation of the mortgage other than the cost of inscription of the cancellation of the mortgage.

Article 31: The expenses of this Agreement, as well as the official fees of the deed, the registration and inscription of the mortgage and the inscription of the cancellation of the mortgage on full settlement of the Loan shall be paid by the Borrower.

Article 32: The Borrower hereby grants to the Lender a specific irrevocable power of attorney to submit an application to the Real Estate Office of Publicity to register the Real Estate in the Borrower's name and to inscribe the mortgage on the Real Estate and to take all actions necessary to effect such registration and inscription.

Definitions

Article 33: Except as specifically provided in this Agreement, the word "Borrower" shall mean "each Borrower and any subsequent owner or owners of the Real Estate or any part thereof or any right therein who assume the Loan"; the word "Lender" shall mean "the original Lender, any successor, assignee or transferee of the Lender and any subsequent assignee or transferee"; and the word "Agreement" shall mean "this Agreement together with all annexes thereto and all extensions, modification, renewals and amendments thereof".

Miscellaneous Provisions

Article 34: If the Borrower consists of more than one person, each person is fully and personally obligated to fulfill the terms and conditions of this Agreement, including payment of the full amount owed. Any person who is a guarantor of the Borrower and any person who takes over the Borrower's obligations, also is required to fully and promptly pay and perform all of the Borrower's obligations under this Agreement. The Lender may enforce its rights under this Agreement against each person individually or against all of them together. This means that any one person may be required to pay all of the amounts owed under this Agreement. This Agreement shall be binding upon and inure to the benefit of the Borrower and Lender and their respective heirs, successors and assigns forever.

Article 35: All the terms, conditions and agreements contained in this Agreement and the Annexes hereto and all and any other documents now or in the future executed by the Borrower and/or by others and by or in favor of the Lender in connection with the Loan (collectively such documents, together with this Agreement and the Annexes attached to this Agreement, are called the "Loan Documents") are hereby made a part of this Agreement to the same extent and with the same force as if fully set forth herein.

Article 36: This Agreement and the Annexes attached hereto and any provisions thereof shall not be modified, amended, waived, extended, changed, discharged or terminated orally or by any act or failure to act on the part of the Borrower or the Lender, but only by an agreement in writing signed by the Party or Parties effecting such modification, amendment, waiver, extension, change discharge or termination.

Article 37: If any term, condition or provision of this Agreement is held to be invalid, illegal or unenforceable in any respect, this Agreement shall be construed without such term, condition or provision.

Article 38: All notices or other written communications given by the Parties in connection with this Agreement shall be deemed to have been properly given: (a) upon delivery, if delivered in person or by facsimile transmission with receipt acknowledged by the recipient thereof; (b) one (1) working day after having been deposited for overnight delivery with any reputable overnight courier service; of (c) three (3) working days after having been deposited in any post office and sent by registered mail, postage prepaid, return receipt requested, addressed to the Seller, the Lender or the Guarantor at the addresses set forth on the first page of this Agreement or addressed to the Borrower at the address of the Real Estate, unless the Parties have designated other addresses to which notices are to be addressed. The Borrower and Guarantor shall promptly notify the Lender of a change of address.

Article 39: The provisions of the Real Estate Loans Law, No. _____ of 200__ and its executive statutes and the provisions of the Laws of the Arab Republic of Egypt shall apply to this Agreement. The competent Court of (court and district) shall have jurisdiction for deciding the litigations and disputes arising from violations of any of the terms of this Agreement. Agreement may be reached on referring the litigations and disputes to arbitration, along with setting or determining the rules applicable thereto.

Article 40: This Agreement and the Annexes hereto may be executed in any number of duplicate originals and each duplicate original shall be deemed to be an original. Each Party shall be given one duplicate original.

Article 41: The Parties are represented herein by:

The First Party: The Third Party:

The Second Party: The Fourth Party:

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have put their hands and executed this agreement.

[Signatures]

ANNEX I

UNCONDITIONAL GUARANTY OF PAYMENT OF REAL ESTATE LOAN

To: [name of Lender]

Article 1: This guaranty is given in connection with the Real Estate for Investment Loan Agreement dated _____________ by and between [name], Seller, [name],Borrower and [name], Lender (the Agreement).

Article 2: I [each of us severally][name of company] request[s] you to enter into the foregoing Agreement and to induce you to do so and in consideration thereof and of benefits to accrue to me [each of us] [name of company] therefrom, I [each of us] [name of company], as a primary obligor, [jointly, severally, and] unconditionally guaranty[ies] to you that the Borrower will fully and promptly pay and perform all his obligations to you under the Agreement and agree[s], without your first having to execute on the Real Estate mortgaged pursuant to the Agreement, to pay on demand all sums due and to become due to you from the Borrower and all losses, costs, attorney fees, or expenses that may be suffered by you by reason of the Borrower's default [or the default of any of the undersigned] and agree[s] to be bound by and on demand to pay any deficiency established by execution on and a sale of the Real Estate at public auction under or pursuant to the Agreement, with or without notice to me. This guaranty is an unconditional guarantee of payment and performance.

Article 3: *(For individual guarantors only) No termination of this guarantee shall be effected by my [the] death [of any or all of us].* I [each of us] [name of corporation] waive[s]: notice of acceptance hereof; presentment, demand, protest, and notice of nonpayment or protest as to the Agreement; any and all rights of subrogation, reimbursement, indemnity, exoneration, contribution, or any other claim that I [any of us] [name of company] may now or hereafter have against the Borrower or any other person directly or contingently liable for the obligations guaranteed hereunder, or against or with respect to the Borrower's property (including, without limitation, the Real Estate securing its obligations to you), arising from the existence or performance of this guaranty; all exemptions and any other demands and notices required by law; all

setoffs and counterclaims: and any duty on your part (should such duty exist) to disclose to me [any of us] [name of company] any matter. fact or thing related to the position. financial or otherwise of Borrower. whether now or hereafter known by you.

Article 4: You may at any time without my [our] consent [the consent of name of company]. without notice to me [us][name of company] and without affecting or impairing my obligation [the obligation of any of us] [the obligation of name of company] hereunder. do any of the following:

a. Renew. extend (including extensions beyond the original term of the Agreement). modify, release, or discharge any obligations of Borrower or any other party at any time directly or contingently liable for the payment of Borrower's obligations under the Agreement.

b. Accept partial payments of Borrower's obligations under the Agreement

c. Accept new or additional documents. instruments. or agreements relating to or in substitution of the Borrower's obligations under the Agreement

d. Settle, release. compromise. collect. liquidate or execute on any of Borrower's obligations under the Agreement and the Real Estate or other security therefor in any manner permitted by law

e. Consent to the transfer of the Real Estate. and take and hold additional security or guaranties for the Borrower's obligations under the Agreement

f. Amend. exchange. release. or waive any security or guaranty

Article 5: If a claim is made upon you at any time for repayment or recovery of any amount(s) or other value received by you. from any source. in payment of or on account of any of the obligations of the Borrower guarantied hereunder and you repay or otherwise become liable for all or any part of such claim by reason of:

a. Any judgment. decree or order of any court or administrative body having competent jurisdiction: or

b. Any settlement or compromise of any such claim.

Article 6: I [We] [Name of company] shall remain [jointly and severally] liable to you hereunder for the amount so repaid or for which you are otherwise liable to the same

extent as if such amount(s)had never been received by you. notwithstanding any termination of the Agreement.

Article 7: This guaranty shall bind my [our] respective [*for individuals only. heirs. administrators.*] representatives, successors, and assigns, and shall inure to your successors and assigns, including, but not limited to, any party to whom you may assign the Agreement. I [we] [name of company] hereby waiving notice of any such assignment. All of your rights are cumulative and not alternative.

Executed this _______ day of ___________

Individual Guarantor[s] NOTE: Individual guarantors must sign without title

Signature[s]

Home address[es]

Company Guarantors NOTE: Enter exact name of corporation

Name of company

Head office address, district, city, country

By

Printed Name Title Signature

ANNEX II
ADJUSTABLE RATE AGREEMENT

Borrower: Lender:

[name of borrower(s)], the Borrower (hereinafter "I" ["we"]) under the Investment in Real Estate Loan Agreement, (the "Agreement") having the official date of ________________ ___________, hereby acknowledge that I [we] have agreed to and acknowledged the following provisions of the Agreement:

1.

That the Lender named above has made a real estate loan (the "Loan") to me [us], that I [we] will pay the Return Rate specified in Article 6 of the Agreement on the unpaid principal amount of the Loan until the principal amount of the Loan has been paid in full. that the Return Rate specified in Article 6 of the Agreement is the initial Return Rate on the Loan and that the Lender, at its option, can change the Return Rate; and

2. That I [we] will make payments in the amount specified in Article 7 of the Agreement, representing installments of the principal amount of the Loan and the return on the Loan, every month beginning on (day, month, year of first payment) and ending on approximately (day,month, year) (the Maturity Date) and that, if the Lender changes the Return Rate on the Loan, the amount of the monthly payment I [we] make shall also be changed.

By virtue of this Adjustable Rate Agreement, attached to the Agreement and incorporated therein by reference, I [we] hereby agree, understand and acknowledge the following:

1. The first date on which the Lender can change the Return Rate on my [our] Loan is the first day of [month, year]. The Lender can change the Return Rate on the same

day and month in each year thereafter until the Maturity Date of the Loan. Each date on which my [our] Return Rate could be changed is called a Rate Change Date. The new Return Rate will become effective on each Rate Change Date.

2. The Lender shall base any adjustment of the Return Rate on my [our] loan on an Index Rate. The Index Rate is ____________________________, which is ____________________*[the index to be used to adjust the rate and the method of calculation must be specified]* If this Index Rate is no longer available, the Lender shall use another index rate permitted under the Executive Regulations of the Real Estate Loans Law, No. _____ of 200___. The Lender will give me [us] notice of the new Index Rate, if the Index is changed.

3. The Return Rate on my [our] Loan is calculated by adding ______ percent to the Index Rate and rounding the result to the nearest 1/8 of 1 percent (0.125%).

4. The Lender shall not increase the Return Rate by more than ________ percent at any single Rate Change Date from the Return Rate I [we] had been paying in the previous twelve months and the Lender can never increase the Return Rate if such an increase would result in the new Return Rate being more than ________ percentage points higher than the Return Rate specified in Article 6 of the Agreement. There is no limit on how much the Return Rate can be decreased on any single Rate Change Date and there is no minimum Return Rate that can be charged on my [our] Loan.

5. Before each Rate Change Date, the Lender will calculate my [our] new Return Rate by adding ________ percentage points (_______%) to the current Index rate. The Lender will then round the result of this addition to the nearest one-eighth of one percentage point 0.125%). Subject to the limits stated above, the rounded amount will be my [our] new Return Rate until the next Rate Change Date.

6. The Lender shall then determine the amount of the monthly payment that would be sufficient to repay the unpaid principal that I am [we are] expected to owe at the Rate Change Date in substantially equal payments, at my [our] new Return Rate, so that the entire principal amount of the loan is repaid in full on the Maturity Date.

The result of this calculation will be my [our] new monthly payment. If the Lender does not adjust the Return Rate on my [our] loan, my [our] monthly payment will not change. The Lender shall notify me [us] of any change in my [our] Return Rate and the amount of my [our] new monthly payment at least 30 days before the payment date on which I will be [we are] required to pay the amount of my [our] new monthly payment. I [we] shall continue to pay the new monthly payment specified in the notice until I [we] are notified by the Lender that my [our] monthly payment has been changed again.

[Borrower's name and signature]



ANNEX III

ACKNOWLEDGMENT OF ASSIGNMENT OF THE LOAN AND DISCLOSURE OF INFORMATION

Borrower:

By virtue of my signature below, I [we] agree, understand and acknowledge the following:

1. Assignment of the Loan without Notice to or Consent by the Borrower

The original Lender, or any successor or assignee of the original Lender, may sell, assign or transfer my [our] Loan one or more times. If my [our] Loan is sold for the purpose of pledging the Loan as collateral for a bond or issuing securities representing an investor's right in the Loan ("Securitization"), and the original Lender, or other company designated in the Agreement to service my [our] Loan, continues to service my [our] Loan, the party who is selling, assigning or transferring my [our] loan is not required to notify me [us] that my [our] Loan has been sold, assigned or transferred.

2. Notice of a Change in the Servicer of the Loan

If the servicing of my [our] Loan is transferred from the Lender or the original Servicer or from any subsequent Servicer to a new Servicer, the existing Servicer shall give me [us] notice of the change in servicer at least 30 days before the effective date of the transfer and the new Servicer shall give the me [us] notice of the change in servicer not more than 15 days after the effective date of the transfer. These notices may be combined into a single notice if the combined notice is given at least 30 days before the effective date of the transfer.

The notice will tell me [us] who the new Servicer will be, where I [we] should make my [our] Monthly Payment and the date on which I [we] should begin making my [our] Monthly Payments to the new Servicer. The notice also will give me [us] the name and telephone number of a person or a department at both the existing Servicer

and the new Servicer where I [we] can ask questions about the servicing of my [our] Loan.

If, during the first 60 days after the effective date of the change in servicing, I [we] make a Monthly Payment to my [our] former Servicer instead of the new Servicer and, as a result, my [our] Monthly Payment is late, the new Servicer cannot charge me [us] a late fee. However, if I continue to pay my [our] Monthly Payment to the old Servicer, I [we] understand that he is under no obligation to forward the payment to the new Servicer and may return the payment to me [us]. If, as a result of my [our] making the Monthly Payment to the old Servicer, my [our] Monthly Payment is late, the new Servicer will charge me[us] a late fee.

3. Disclosure of Information About the Loan, the Real Estate and the Borrower

The Lender, or any assignee or subsequent assignee of the Lender, is not required to obtain my [our] consent to disclose documents and other information that the Lender has or may have in the future about my [our] Loan, my [our] Real Estate or about my [our] financial position and performance in making payments on my [our] Loan, if such disclosure is necessary to effect a securitization and the disclosure is made only to the parties and for the purposes specified in the Real Estate Loans Law No. ______ of 200__ and its executive regulations and in other Laws. Specifically, the Lender may provide documents and other information to the following parties and for the purposes specified.

(a) To any of the entities and for the purposes specified in the Confidentiality of Bank Accounts Law, No. 205 of 1990.

(b) To each purchaser, assignee or subsequent assignee of and each participant or investor in, a real estate loan, or any participations and/ or securities or any of their respective successors if such information is required to identify and legally enforce the real estate loan and mortgage transferred and the identity of the borrower is not disclosed. The identity of the borrower and any guarantor shall be encrypted in the sale, transfer, assignment or conveyance documents, the encryption key being deposited under seal with a bank.

(c) To a rating agency responsible for rating the securities to be issued in the securitization involving the real estate loan, the Capital Market Authority, the Central Bank of Egypt or the Administrative Authority if such entity

determines that the disclosure of such information is necessary to the performance of its duties.

(d) To an auditor of the assignee or subsequent assignee if he determines, based on its own standards and criteria, that such information is absolutely necessary to the performance of its duties, provided that the identity of the borrower is not disclosed.

(e) To any entity maintaining databases on the underwriting and performance of real estate loans;

(f) To an entity to which the lender, assignee or subsequent assignee has assigned or is to assign the responsibility for collection of the installments of and supplements and returns on the real estate loan or to an entity with which the lender, assignee or subsequent assignee has contracted to physically collect the payments on the real estate loan from the borrower and deliver such payments to the lender, assignee or subsequent assignee.

Any party to whom confidential information has been disclosed is subject to the restrictions on the disclosure of confidential information imposed by the Real Estate Loans Law, this regulation and the Laws of Egypt.

[signature(s) of borrower(s)] [date]



ANNEX IV

TERMS OF PREPAYMENT

As the Borrower of a real estate loan, you have the right, after six months from the official date of this Agreement, to repay all or part of the unpaid Principal amount of your loan. This is called a "prepayment". If you pay off the entire unpaid Principal, it is a full prepayment and if you pay off only some of the Principal, in addition to your monthly installment , it is a partial prepayment. You are required to notify the Lender that you intend to make a full prepayment, at least 30 days before you pay off your loan, but you can make a partial prepayment along with any regular monthly payment without notifying the Lender in advance. Even if you plan to pay off your loan in full, you must continue to make your regular monthly payments until the loan is paid off.

When you pay off your loan, you will have to pay the return and supplements you owe the Lender from the date of your last monthly payment, in addition to the unpaid Principal. There also will be other fees and charges, such as the cost for the Lender to register the cancellation of the mortgage on your Real Estate at the Real Estate Office of Publicity. The total amount required to pay off your Loan in full is called the "loan payoff". You can ask your Lender to give you a loan payoff statement up to 10 days before the day you plan to pay off your loan and you should verify the correct amount of the loan payoff on the day or the day before you make full prepayment. If you pay less than the full loan payoff amount, you will not have paid off your Loan and will have to pay a return on the unpaid amount. Within 5 days of the date you pay off your Loan, your Lender is required to apply to the Real Estate Office of Publicity to have the cancellation of your mortgage inscribed in the real estate register.

If you make a partial prepayment, you have to designate that the amount you are paying is to be applied to the unpaid Principal. However, if you have not made one or more of your monthly payments, regardless of your instructions, the Lender will apply the amount you pay as a partial prepayment to your delinquent payments. The return and supplements you owe will be paid first, then any prepayment fee you may owe, then the regular installment on the delinquent payments, then any late fees or other charges and last to reduce your Principal. A partial prepayment will not change the

Maturity Date of your loan or the amount of your monthly payment unless you and your Lender agree in writing to a modification of the terms of your loan.

IN THE FOLLOWING SITUATIONS, YOUR LENDER MAY REQUIRE YOU TO PAY A FEE TO PREPAY YOUR LOAN.

If, during the first 5 years of your loan, you prepay your loan in full or make partial prepayments in any 12 month period that total more than 20 percent of the original Principal of your loan, your Lender has the right to charge you a prepayment fee of 2 percent of the amount you prepay. Your Lender may waive this fee for a specific partial prepayment, but could charge the fee if you make another large partial prepayment at a later date.

YOUR LENDER IS PROHIBITED FROM CHARGING A PREPAYMENT FEE IN THE FOLLOWING SITUATIONS

The lender may not require you, or your heirs, to pay the prepayment charge if the Lender has demanded that you have to pay your loan off in full or if you prepay your loan with funds you have received from any of the following sources:

the proceeds from the payment of a death benefit by an insurance company on a life insurance policy where you or a co-borrower were the insured, whether or not the life insurance policy was assigned to the lender;

an inheritance you receive when the terms of a will specify that the inheritance must be used to repay your loan;

a gift, documented by a letter or written grant, where the donor has specified that you must use the gift to repay your loan; or

regardless of the source of funds, if you prepay your loan in full in order to give the Real Estate to a child or grandchild, free of debt.

I [WE], THE UNDERSIGNED HAVE READ AND UNDERSTAND THESE TERMS OF PREPAYMENT OF OUR LOAN FROM (NAME OF LENDER) AND AGREE TO COMPLY FULLY WITH THEM.

[signature(s) of borrowers] [date]

ملحق رقم (٣)
قواعد البنك المركزى المصرى
المنظمة لعمل البنوك
فى مجال التمويل العقارى

بسم الله الرحمن الرحيم

البنك المركزي المصري
الرقابة على البنوك

القاهرة فى ١٣ مارس ٢٠٠٢

كتاب دوري رقم ٢/٨٧/٣٦٠
الموضوع : قواعد ممارسة البنوك لأنشطة التمويل العقارى
وفقا لاحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ٠

السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة

تحية طيبة وبعد ،،،

أود أن أشير إلى ما تقضى به المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى بأنه يجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى ، بعد موافقته ، ووفقا للقواعد التى يقررها مزاولة نشاط التمويل العقارى ، ونرجو التفضل بالإحاطة بأن مجلس إدارة البنك المركزى المصرى قد وافق بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٠٢ على القرار التالى :-

" السماح لكافة البنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى بمزاولة نشاط التمويل للاستثمار فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى ، ويشمل ذلك التمويل المقدم لشركات التمويل العقارى ، وفقا لأحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وذلك بالشروط التالية :-

١- التناسب بين آجال موارد البنك وآجال الإقراض لأغراض التمويل العقارى ٠

٢- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة فى مجال منح الائتمان ٠

٣- ألا تجاوز القروض التى يمنحها البنك للتمويل العقارى وفقا لأحكام قانون التمويل العقارى ما يعادل ٥% من اجمالى محفظة القروض للبنك ولا يسرى ذلك الحد على البنك العقارى المصرى العربى وبنك التعمير والإسكان ٠

بسم الله الرحمن الرحيم

البنك المركزي المصري
الرقابة على البنوك

٤- أن يقدم البنك إلى البنك المركزى المصرى بياناً ربع سنوى بأرصدة القروض الممنوحة للتمويل العقارى وفقا لأحكام القانون المشار إليه ونسبتها إلى اجمالى محفظة القروض للبنك وذلك تطبيقا لقواعد المتقدمة ".

برجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم نحو استيفاء البيان المرفق بصفة دورية على أساس ربع سنوى اعتباراً من المركز فى آخر يونيه ٢٠٠٢ ، وذلك بالإضافة إلى البيانات التى ترد حالياً إلى الرقابة على البنوك بشأن التمويل العقارى ـ الذى لا يسرى بشأنه أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ـ السابق طلبها بموجب كتاب السيد نائب المحافظ المؤرخ ٥ أكتوبر ١٩٩٨ على أن ترد كافة هذه البيانات فى موعد غايته اليوم العاشر من الشهر التالى للشهر المعد عنه البيان.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل المحافظ

مجلس /ع

البنك المركزى المصرى
الرقابة على البنوك

بيان التمويل العقارى الممنوح فى اطار
القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
وفقا للموقف فى آخر ٠٠٠٠٠٠

القيمة بالالف جنيه

بيان	الارصدة فى اخر	الضمانات	
		قيمة	نوعية الضمانة
١- قروض لشركات التمويل العقارى ٢- قروض لشراء او بناء او ترميم او تحسين المساكن - شراء - بناء - ترميم او تحسين ٣- قروض لشراء او بناء او ترميم او تحسين الوحدات الادارية والمنشات الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى - شراء - بناء - ترميم او تحسين			
الاجمالي(١)			
اجمالي محفظة القروض (٢)			
النسبة (١) / (٢)			

تحريرا فى / / ٢٠٠
نشهد بصحة البيانات الواردة بهذا النموذج

التوقيع
الاسم
الصفة

التوقيع
الاسم
الصفة

يوقع هذا البيان اثنان من المسئولين عن ادارة البنك ويمكن الاكتفاء بتوقيع واحد اذا كان القائم بالتوقيع مصرحا له بالتوقيع منفردا عن البنك .

الفهـــــــــــــرس

تم بحمد الله وتوفيقه

كتب للمؤلف :

- شرح قانون التجارة الجديد
- موسوعة اعمال البنوك (جزءان)
- منصة التحكيم التجارى الدولى (اربعة اجزاء)
- نظرية العقد
- التأمينات العينية
- اصول القانون المدنى (الحقوق العينية الاصلية والتبعية)
- القاموس القانونى الاقتصادى
- Drafting of international contracts
- Guide for the businessman in Saudi Arabica
- Awards of Cairo Regional Centre for International Commercial Arbitration

رقم الإيداع : ٢٠٠٢/٥٨٠٤
الترقيم الدولى .I.S.B.N
977-04-3753-0



للطباعة
يسرى حسن إسماعيل
شارع عبد العزيز - الهدارة ٢ عابدين
عابدين ت ٢٩١٠٠٧٥٠ دار السلام ت ٢٢٠٩١١٨٠